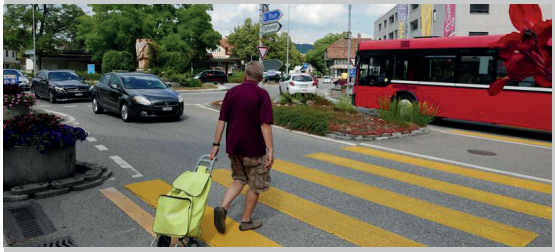
münsingen
vielfältig nachhaltig

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Münsingen

Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten



Erläuterungsbericht

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan 1
- Zonenplan 2 (2 TP)
- Zonenplan 3
- Richtplan Energie
- Richtplan Landschaft
- Richtplan Mobilität

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderungsplan
- Mindestdichten Baulandreserven
- Gesamtkonzept Gemüsebau Guggisberg ZPP AM
- Inventarplan Landschaft
- Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen
- Grundlagenbericht
- Bericht Sozioökonomie
- Berichte Workshops
- Bodengutachten

Änderungen gegenüber dem Parlamentsbeschluss vom 9. November 2021 und der Volksabstimmung vom 15.05.2022 sind rot dargestellt

15. Mai 2022

Impressum

Auftraggeberin:
Einwohnergemeinde Münsingen
Thunstrasse 1
3110 Münsingen

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Barbara Bütikofer, Geografin M.A.
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA

Fotos Titelseite: Urs Baumann, Münsingen, Abteilung Bau Münsingen

Aufträge aktuell\Münsingen\OP-Revision 06286 06365\4_Resultate\3_Nutzungsplanung\Erläuterungs-bericht\06286 EB 220515 GE.indd\bb

Inhalt

0. Um was geht es 5

1. Ausgangslage 12
1.1 Rechtskräftige Ortsplanungen 12
1.2 Zielsetzungen des Projekts Münsingen 2030 für die Richt- und Nutzungsplanung 12
1.3 Vorgehen 13
1.4 Projektorganisation 14
1.5 Partizipativer Prozess – Information und Mitwirkung der Bevölkerung 15

2. Abstimmung mit anderen Planungsinstrumenten und Rechtsgrundlagen 16
2.1 Eidgenössische und kantonale Rechtsgrundlagen 16
2.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland 16
2.3 Grundlagenbericht und Ortsbauliches Konzept 2030 (2019) 17
2.4 Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen (2019) 18
2.5 Kommunale Richtpläne 18

3. Abstimmung mit weiteren übergeordneten Themen 19
3.1 Klimawandel und Biodiversität 19
3.2 Freiräume und Treffpunkte 20
3.3 Mobilität 21
3.4 Preisgünstige Wohnungen: Wohnungen in Kostenmiete 21

4. Entwicklung und Baulandbedarf 23
4.1 Entwicklung der vergangenen Jahre 23
4.2 Entwicklungsmöglichkeiten gemäss kantonalem Richtplan 24
4.3 Entwicklungsabsichten gemäss Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen 24
4.4 Theoretischer und tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen 24

5. Planungsrechtliche Umsetzung – Übersicht über die Planungsinstrumente 26

6. Zonenpläne 1, 2 und 3 27
6.1 Ausgangslage 27
6.2 Inhalte 27
6.3 Zonenplan 1 (Siedlung und Landschaft) 29
6.4 Zonenplan 2 (Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung) 82
6.5 Zonenplan 3 (Naturgefahren) 91

7. Baureglement 96
7.1 Ausgangslage 96
7.2 Zusammenführung der Baureglemente 96
7.3 Systematik und Konzept 96

7.4 Übergeordnetes Recht 97
7.5 Anpassungen an die BMBV 97
7.6 Änderungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen in Regelbauzonen 101
7.7 Änderungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen in Gebieten mit Nutzungspotenzialen 102
7.8 Erläuterungen zu den formellen und materiellen Änderungen 102

8. Ausführungen zur Planbeständigkeit – Ausnahmen vom Genehmigungsbeschluss 119

9. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV) 119
9.1 Siedlungsentwicklung nach innen 119
9.2 Ortsbildschutz und Denkmalpflege 120
9.3 Verkehr 121
9.4 Lärm- und Luftbelastung 123
9.5 Energie 124
9.6 Ökologie, Biodiversität, Klima, Natur- und Landschaftsschutz 124
9.7 Gewässerschutz 125
9.8 Altlasten 125
9.9 Naturgefahren 126
9.10 Störfallvorsorge 126
9.11 Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL) 136
9.12 Fruchtfolgeflächen, Kulturland 137
9.13 Fazit 138

10. Verfahren 139
10.1 Terminplan Münsingen 2030 139
10.2 Mitwirkung 139
10.3 Vorprüfung 140
10.4 2. Vorprüfung 141
10.5 Öffentliche Auflage 141
10.6 Beschlussfassung Gemeinderat und Parlament 144
10.7 3. Öffentliche Auflage 145
10.8 Referendum und Volksabstimmung, Genehmigung 145
10.9 Ausgleich von Planungsvorteilen 145
Anhang 1 Bestimmung dicht überbauter Gebiete 148
Anhang 2 Synopse Baureglement 159
Anhang 3 Bilanz Fruchtfolgeflächen 170
Anhang 4 Rechnerischer Nachweis Gewässerraumbreiten 173
Anhang 5 Nachtrag Interessenabwägung Im Stock (RGSK 2021) 178

0. Um was geht es

Mit der Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 werden die Instrumente der Richt- und Nutzungsplanung umfassend überarbeitet und auf die neuen Gegebenheiten, Anforderungen und Bedürfnisse abgestimmt. Der vorliegende Erläuterungsbericht hat die Zielsetzungen, die im Vergleich zur bis heute gültigen baurechtlichen Grundordnung erfolgten Änderungen und Ergänzungen zu erläutern und zusammenzufassen. Zudem sollen die Hintergründe von allfälligen Änderungen für das allgemeine Verständnis kurz skizziert werden.

Die folgenden Planungsinstrumente werden im Erläuterungsbericht erläutert und begründet:
- Zonenpläne 1, 2 und 3
- Baureglement
- Richtpläne Mobilität, Energie und Landschaft

Abstimmung mit anderen Planungsinstrumenten und Rechtsgrundlagen sowie weiteren übergeordneten Themen
Die vorliegende Richt- und Nutzungsplanung ist auf die massgebenden übergeordneten Vorgaben abgestimmt (vgl. Ziff. 2).

Die erarbeiteten Planungsinstrumente sind in einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise und unter Berücksichtigung der aktuell wichtigen, übergeordneten Themen Klimawandel und Biodiversität, Innenentwicklung und Aufwertung inkl. Freiräume und Treffpunkte, Mobilität sowie preisgünstiger Wohnraum erstellt worden (vgl. Ziff. 3). Wo möglich und sinnvoll wurden Bestimmungen aufgenommen, angepasst oder ergänzt. Natürlich reichen der Blick und die in den Planungsinstrumenten festgelegten Grundsätze weit über das Jahr 2030 hinaus.

Entwicklung Baulandbedarf
Nachdem Anfang 2019 im Rahmen der Erarbeitung des Grundlagenberichts die Grundsätze der künftigen Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung definiert und mit der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen die Nutzungsreserven und -potenziale aufgezeigt worden sind, wurde unter Ziff. 4 des vorliegenden Berichts der tatsächliche Baulandbedarf ermittelt. Im Rahmen der aktuellen Revision der Ortsplanung wird dieser Bedarf grösstenteils und ganz bewusst innerhalb der bestehenden Bauzonen abgedeckt.

Politische Zielsetzungen, die mit der Ortsplanungsrevision erfüllt werden sollen
Aufgrund der Analyse der Entwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren sowie den Resultaten aus den Bevölkerungsworkshops und dem Schülerworkshop 2018 hat der Gemeinderat die nachfolgenden Grundsätze mit generellen Zielsetzungen und Lösungsansätzen für «Münsingen 2030» erarbeitet und in die Planungsinstrumente einfliessen lassen.

1. Stadt und Dorf zugleich

Münsingen wird um den Bahnhof städtischer, in den Wohnquartieren und in den Ortsteilen Trimstein und Tägertschi bleibt die Gemeinde dörflich. In den Gebieten, welche urbanen Charakter annehmen, wird den öffentlichen und privaten Räumen (Strassen, Plätze, Pärke etc.) grosse Beachtung geschenkt.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem
- neue Um- und Aufzonungsgebiete in erster Linie im Dorfzentrum und in Bahnhofnähe geschaffen werden;
- diese Gebiete in sogenannten Zonen mit Planungspflicht (ZPP) mit klaren Bestimmungen geregelt sind und
- diese Bestimmungen auch klare Gestaltungsgrundsätze enthalten.

2. Qualität vor Quantität

Münsingen strebt eine Wohnbautätigkeit an, welche sich primär auf die innere Entwicklung richtet und nur in begründeten Fällen auf Neueinzonungen. Das Angebot an Wohn- und Arbeitsräumen wird vielfältiger und trägt neuen Bedürfnissen Rechnung (insbesondere von Familien und älteren Personen). In den Ortsteilen Trimstein und Tägertschi wird die Wohnnutzung in bestehenden, heute zonenfremden, Wohngebäuden an ausgewählten Standorten erhöht. Zu grösseren Entwicklungsvorhaben werden qualitätssichernde Verfahren verlangt. Die öffentlichen Interessen werden konsequent in Planungen eingebracht.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem
- im Baureglement in ZPP-Bestimmungen grundeigentümerverbindlich qualitätssichernde Verfahren verlangt werden (z.B. Wettbewerbe, Studienaufträge oder Workshopverfahren);
- die Gemeinde bei Überbauungen gut gestaltete und wertvolle Aussenräume einfordert.

3. Konzentration von Entwicklungsgebieten

Die Entwicklung findet vor allem in ausgesuchten grösseren Entwicklungsgebieten um den Bahnhof und im Zentrum statt, nicht jedoch in den Einfamilienhausquartieren. Einzelne Innenentwicklungsvorhaben (wie Aufstockungen) im übrigen Siedlungsgebiet sind an ausgewählten Orten möglich. Alle Entwicklungen werden an klare Bedingungen geknüpft, die im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 erarbeitet werden.

Diese Zielsetzung soll mit den Massnahmen gemäss den Grundsätzen 1 und 2 realisiert werden.

4. Langfristige Gesamtverkehrslösung

Münsingen leistet mit der Verkehrslösung (Entlastungsstrasse, durchgehende Industriestrasse, Ortsdurchfahrt, Ausbau Bahnhof) einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssituation. Damit die Entlastung des Ortskerns von Dauer ist, wird bei grösseren Überbauungen ein Mobilitätskonzept verlangt. Velofahren und zu Fussgehen werden weiterhin

gefördert. Die Gemeinde setzt sich für weitere Verbesserungen beim ÖV ein. In Zentrumsnähe werden in Absprache mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern strengere Vorgaben zur maximal zulässigen Anzahl Parkplätze gemacht.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem
- der Richtplan Mobilität eine klare Haltung bezüglich der 4V-Strategie (Verkehr vermeiden, Verkehr verträglich gestalten, Verkehr verlagern, Verkehr vernetzen) und die sich daraus ergebenden Konsequenzen aufzeigt und einfordert;
- in Zentrumsnähe bei Neubauten einschränkendere Regelungen bezüglich der Privatparkplätze erlassen werden;
- die Vernetzung insbesondere durch kluge und weitsichtige Infrastrukturen (Perron West, Neubau von Veloeinstellhallen) gefördert wird.

5. Stärkung des Arbeitsplatzes Münsingen

Die Gemeinde Münsingen verbessert die Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Unternehmen und betreibt eine aktive Standortförderung, um zusätzliche Firmen anzuziehen.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem
- bestehende Arbeitszonen vor allem durch Kleingewerbe sinnvoll genutzt werden können;
- landwirtschaftliche Betriebe ihre betriebliche Zukunft sichern können, indem die planungsrechtlichen Grundlagen an ihr neues Betriebskonzept angepasst werden;
- die Gemeinde sich für die Ansiedlung und Erhaltung von Betrieben einsetzt, indem sie:
  - eigene Areale zu günstigen Konditionen vermietet,
  - geeignete eigene Grundstücke im Baurecht an Betriebe abgibt,
  - im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten aktiv Grundstücke erwirbt, um diese im Baurecht und unter Nutzung von Synergien an Betriebe abgeben zu können,
  - bei Einzonungen, Umzonungen und Planungen aktiv Einfluss auf die Art und Ausgestaltung der Bauvorhaben nimmt.

6. Aktivere Boden- und Wohnbaupolitik

Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten mit einer aktiveren Boden- und Wohnbaupolitik für ein vielfältiges und attraktives Wohnungsangebot ein.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem
- die Gemeinde sich für die Erstellung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum einsetzt, indem sie:
  - eigene Wohnungen zu günstigen Konditionen vermietet,
  - geeignete eigene Grundstücke im Baurecht an Wohnbauträger abgibt, die sich zur Kostenmiete verpflichten,
  - bei Einzonungen, Umzonungen, Planungen und Bauvorhaben aktiv Einfluss auf die Art und Ausgestaltung der Bauvorhaben nimmt,

- im Rahmen der Abschöpfung von Planungsmehrwerten ein geeignetes Anreizsystem entwickelt und anwendet,
- im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten aktiv Grundstücke erwirbt, um die vorgenannten Ziele erreichen zu können.
- die gemeindeeigene Parzelle Underrüti[1] ausschliesslich im Sinne von öffentlichen Interessen entwickelt wird (Genossenschaftswohnen, Generationenwohnen, familien- und altersfreundliches Wohnen).

7. Innovativ im Energiebereich

Münsingen ist Energiestadt Gold und setzt die Energiestrategie 2050 des Bundes um. Münsingen setzt sich dafür ein, dass ausserhalb des Anschlussperimeters der Fernwärme vielseitige, erneuerbare Energieträger eingesetzt werden.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem
- bei Ersatz bestehender Erzeugungsanlagen für Raumwärme und Brauchwarmwasser der Einsatz erneuerbarer Energien anzustreben ist;
- unter Berücksichtigung und Einhaltung des übergeordneten Rechts der erneuerbare Energieträger frei gewählt werden kann und Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht mehr erforderlich sind sowie
- bei Neubauten der gewichtete Energiebedarf um ein bestimmtes Mass unterschritten werden muss, abhängig davon, wie viel die zur Verfügung stehende Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie genutzt wird.

8. Erhalt von Landschaft und Grünräumen

Gärten, Bäume, öffentliche Grünräume und eine intakte Landschaft sind wichtig für das Wohlbefinden, die Biodiversität und das Mikroklima im Siedlungsgebiet. Sie sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem
- die Gemeinde ausgewählte Fliessgewässer revitalisiert und damit deren ökologischen Wert fördert;
- bei Sanierungen von Strassen neue Baumstandorte geprüft und realisiert werden;
- die ökologische Vernetzung gezielt gefördert wird und
- die Grünflächenziffer im Baureglement und alle anderen Bestimmungen zum Erhalt von Landschaft und Grünräumen wo möglich ausgebaut werden.

9. Freizeit und Kultur

Die Gemeinde setzt sich neben den bestehenden Möglichkeiten auch dafür ein, dass die entsprechenden Flächen, Räumlichkeiten und Angebote für ein lebendiges Freizeit- und Kulturangebot zur Verfügung stehen.

1 Mit Beschluss vom 15.05.2022 verzichtete die Münsinger Stimmbevölkerung auf die Umzonung des Gebiets Underrüti» in die ZPP AC. Die Parzellen verbleiben in der Wohnzone W2 und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

Diese Zielsetzung soll auch ausserhalb der Ortsplanungsrevision erreicht werden, indem
– die gemeindeeigenen Liegenschaften wo immer möglich Vereinen zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden;
– Münsingen Sorge zu den attraktiven grossen öffentlichen Grünräumen wie z.B. Schlosspark, Schlossgut und Aareraum trägt;
– am Kreisel beim Dorfplatz ein attraktiver öffentlicher Raum angestrebt und realisiert wird.

10. Dialog und gemeinsame Lösungssuche

Die Gemeinde kommuniziert offen und bezieht die Bevölkerung in wichtige Planungsvorhaben ein.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem
– bei grossen Vorhaben auch weiterhin spezielle Begleitgruppen eingesetzt werden;
– Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen sowie Befragungen die Regel sind.

11. Monitoring/Controlling

Die Umsetzung und der Erfolg der Grundsätze des Gemeinderates werden mittels Monitoring/Controlling beobachtet und gesteuert.

Diese Zielsetzung soll erreicht werden, indem
– der Gemeinderat Leistungen, Handlungsfelder, Leitsätze, Ziele und Kennzahlen jährlich im Aufgaben- und Finanzplan aufzeigt;
– die Gemeinde Entwicklungsindikatoren bezeichnet und
– die Entwicklungsindikatoren im Bereich Wachstum, Verkehr, Energie, Ressourcen etc. systematisch erfasst und ausgewertet werden.

Planungsrechtliche Umsetzung

Die Richt- und Nutzungsplanung ist mit der Zielsetzung erstellt worden, dass die Planungsinstrumente der Gemeinde Münsingen aktualisiert und überarbeitet und jene der Ortsteile Trimstein und Tägertschi – unter Wahrung der Besonderheiten der beiden Ortsteile – in den Instrumenten der Gemeinde Münsingen zusammengeführt werden.

Zugunsten der besseren Lesbarkeit wurde nebst dem Zonenplan 1 «Siedlung und Landschaft» und dem Zonenplan 2 «Schutzgebiete (neu 2 Teilpläne Nord, Süd), Schutzobjekte, Energieversorgung» neu ein Zonenplan 3 «Naturgefahren» erstellt. Die neu festzulegenden Gewässerräume wurden in den Zonenplan 2 integriert.

Zonenplan 1 «Siedlung und Landschaft» (vgl. Ziff. 6.3)

Der Zonenplan 1 ist einer grundsätzlichen Überprüfung unterzogen und wo nötig angepasst worden. Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen wurden im Rahmen von neuen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) sowie Um- und Aufzonungen umgesetzt. Die neuen ZPPs entsprechen dem mit der Bevölkerung in den öffentlichen Workshops vom Herbst 2018

definierten Grundsatz, dass die künftige Siedlungsentwicklung primär im Zentrum von Münsingen auf ausgewählten Arealen und unter klaren qualitativen Anforderungen stattfinden soll.

Mit den Umzonungen Rossboden und Feldmatt wird zwei landwirtschaftlichen Betrieben eine angemessene Entwicklung ermöglicht. Auch die Einzonung bestehender Bauernhäuser ermöglichen den Eigentümern künftig einen angemessenen Entwicklungsspielraum bei der Umnutzung zu Wohnen.

Das Gebiet Im Stock[1] im Südwesten von Münsingen stellt die einzige im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision vorgenommene Einzonung von Wohnbauland dar. Für die Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) handelt es sich um ein prioritäres Siedlungsentwicklungsgebiet. An die Arealentwicklung werden klare Anforderungen bezüglich Nutzungen (u.a. Anreiz für preisgünstigen Wohnraum), Erschliessung und Parkierung sowie die sorgfältige Gestaltung in Bezug auf das angrenzende Naturschutzgebiet gestellt. Ein qualitätssicherndes Verfahren wird zwingend verlangt.

Im Gebiet Buchli (Sonnenhof) werden bestehende Gebäude und eine Bauzonenlücke in eine Misch- bzw. Arbeitszone eingezont. Neue Betriebe erhalten hier verfügbares Bauland.

Zonenplan 2 «Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung» (vgl. Ziff. 6.4)

Auch der Zonenplan 2 ist grundsätzlich überprüft und mit den Vorgaben im Richtplan Landschaft abgestimmt. Die Inhalte der Ortsplanungen von Trimstein und Tägertschi wurden integriert.

Wichtigste Neuerung im Zonenplan 2 ist die Bezeichnung der grundeigentümerverbindlichen Gewässerräume. Diese müssen gemäss geänderter übergeordneter Gesetzgebung neu für alle Gewässer festgelegt werden.

Im Ortsteil Tägertschi wird die südöstliche Landschaftskammer Bodenmatt mit einem Landschaftsschutzgebiet überlagert.

Zonenplan 3 «Naturgefahren» (vgl. Ziff. 6.5)

Die Einstufung der Gefahrengebiete basiert auf der 2020 aktualisierten Gefahrenkarte. Die drei Ortsteile wurden zusammengeführt.

Baureglement (vgl. Ziff. 7)

Zusammen mit dem Zonenplan bildet das Baureglement (GBR) das wichtigste Instrument, um die Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Nutzung und Gestaltung zu steuern.

Der Aufbau des Baureglements 2010 der Gemeinde Münsingen hat sich in der Praxis bewährt und ist deshalb auch in der Überarbeitung und Aktualisierung des Baureglements in den Grundzügen beibehalten worden. Zur Entlastung des Baureglements und zugunsten der Übersichtlichkeit sind

1 Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Einzonung des Gebiets «Im Stock» in die ZPP AF. Die Parzellen verbleiben in der Landwirtschaftszone und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

die Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht (ZPP) neu in den Anhang verschoben worden. Diese Bestimmungen bleiben damit jedoch unverändert grundeigentümerverbindlich. Zudem wurde eine Kommentarspalte eingeführt. Die Kommentare sind nicht rechtsverbindlich. Sie erläutern die Bestimmungen oder verweisen auf weitere Bestimmungen oder Hilfsmittel.

Die Synopse im Anhang 2 gibt Auskunft darüber, wo sich die bisherigen Bestimmungen im fusionierten Baureglement befinden sowie weshalb sie allenfalls aufgehoben oder vereinheitlicht worden sind.

Die hauptsächlichen Änderungen im Baureglement stehen im Zusammenhang mit der am 01.08.2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Zum Beispiel die Anpassung der Höhen- und Nutzungsmasse, die Anpassungen an den An- und Kleinbauten, den vorspringenden Gebäudeteilen sowie die Differenzierung zwischen Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten. Das lokale Know-how bei der Anwendung des Baureglements wurde berücksichtigt.

In bestehenden Bauzonen besteht häufig ein gewisses Potenzial, die bereits bebauten Flächen besser zu nutzen. Um diese Potenziale zu aktivieren, wird neu anstelle einer maximalen, eine minimale Nutzungsziffer eingeführt. Auch der Verzicht auf die Festlegung der maximalen Gebäudetiefe, eine gewisse Flexibilisierung bei den kleinen Grenzabständen und die Einführung einer neuen 4-geschossigen Regelbauzone im Bereich Löwenmatte sind unter diesem Aspekt zu verstehen. Die Gemeinde ist überzeugt, dass mit diesen Massnahmen die Siedlungsentwicklung nach innen langfristig ohne negative Auswirkungen auf die Siedlungsqualität gefördert wird.

Weitere wichtige formelle und materielle Änderungen im Baureglement werden unter Ziff. 7.8 beschrieben.

Ausführungen zur Planbeständigkeit
Jene Gebiete, die ganz oder teilweise von der Planbeständigkeit ausgenommen werden sollen, sind unter Ziff. 8 aufgeführt.

Auswirkungen auf die Umwelt
Eine Revision der Ortsplanung hat immer Auswirkungen auf verschiedene Umweltaspekte. Der Umgang damit wird unter Ziff. 9, aufgeteilt auf die verschiedenen Themenbereiche, aufgezeigt.

Verfahren
Abschliessend werden unter Ziff. 10 der Terminplan der Revision sowie das Verfahren aufgezeigt und erläutert.

Mit dem Projekt Münsingen 2030 erhält die Gemeinde eine moderne, auf einem Gesamtkonzept basierende und auf die übergeordneten Gesetzgebungen und Rahmenbedingungen abgestimmte Ortsplanung. Die neue Ortsplanung wurde mit Blick auf das grosse Ganze erarbeitet und umfasst die Bereiche Siedlung, Mobilität, Landschaft und Energie.

1. Ausgangslage

1.1 Rechtskräftige Ortsplanungen

Die heute rechtsgültige baurechtliche Grundordnung von Münsingen, bestehend u.a. aus den Richtplänen Verkehr, Landschaft und Energie sowie dem Baureglement und den Zonenplänen 1 und 2 stammt aus dem Jahr 2010. Zonenplan und Baureglement haben seither verschiedene Änderungen und Anpassungen erfahren. Die baurechtlichen Grundordnungen der in den Jahren 2013 und 2017 mit Münsingen fusionierten Ortsteile Trimstein und Tägertschi stammen aus den Jahren 1997 resp. 2001. Eine Gesamtrevision ist heute insbesondere aus folgenden Gründen unumgänglich:

- Der Fokus der Raumplanung hat sich vom Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen verschoben. Es gilt zu analysieren, welche Nutzungspotenziale innerhalb der bestehenden Siedlung vorhanden sind, welche Gebiete sich besonders für eine Verdichtung eignen und wie eine qualitätsvolle Innenentwicklung erreicht werden kann.
- Die angestrebte Siedlungsentwicklung aus der OPR 2010 wurde umgesetzt; die damals ausgewiesenen Baulandreserven sind weitgehend ausgeschöpft.
- Die Ortsplanungen von Münsingen, Trimstein und Tägertschi müssen infolge Fusionen inhaltlich und formell sauber vereinigt werden.
- Die Änderung von übergeordnetem Recht (Raumplanungsgesetz, Baugesetz, Bauverordnung, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung) erfordern eine dringliche Revision des Baureglements und der Zonenpläne.
- Aktuelle Themen wie Mobilitätsverhalten, Biodiversität und Klimawandel sind raumplanerisch zu adaptieren.

1.2 Zielsetzungen des Projekts Münsingen 2030 für die Richt- und Nutzungsplanung

Grundlage für die Erarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung sind die im Rahmen der konzeptionellen Phase durch den Gemeinderat formulierten Grundsätze:

1. Stadt und Dorf zugleich
2. Qualität vor Quantität
3. Konzentration auf Entwicklungsgebiete
4. Langfristige Gesamtverkehrslösung
5. Stärkung des Arbeitsplatzes Münsingen
6. Aktive Boden- und Wohnbaupolitik
7. Innovativ im Energiebereich
8. Erhalt von Landschaft und Grünräumen
9. Freizeit und Kultur
10. Dialog und gemeinsame Lösungssuche
11. Monitoring/Controlling

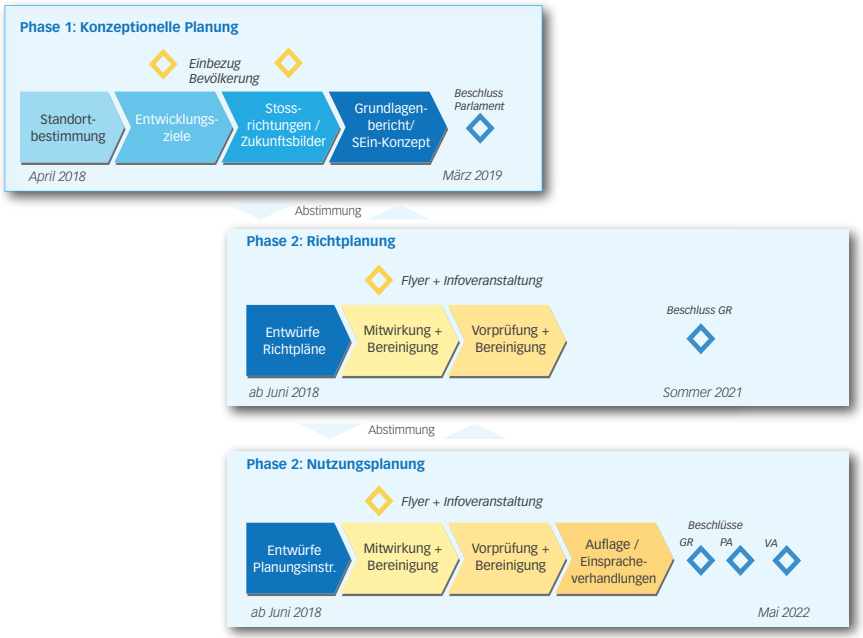
Ziel ist die Erarbeitung einer robusten und nachhaltigen Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren. Im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 sollen die Erkenntnisse aus dem Grundlagenbericht[1] (Kenntnisnahme durch das Gemeindeparlament am 19.03.2019) und der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (Kenntnisnahme durch das Gemeindeparlament am 11.06.2019) in die behördenverbindlichen Richtpläne Mobilität, Landschaft und Energie sowie die grundeigentümerverbindlichen Instrumente Baureglement und Zonenpläne 1 bis 3 umgesetzt werden. Gleichzeitig werden die Richtplanungen und die baurechtlichen Grundordnungen der ehemaligen Gemeinden Trimstein und Tägertschi – unter Wahrung der Besonderheiten der drei Ortsteile – in den Instrumenten der Gemeinde Münsingen zusammengeführt, aktualisiert und überarbeitet.

1.3 Vorgehen

Um die gesetzten Ziele zu erreichen, wird das Projekt im Wesentlichen in zwei Phasen gegliedert:

- Phase 1 Konzeptionelle Planung
  In der 1. Phase wurden im Grundlagenbericht die massgebenden Grundlagen zusammengetragen, ausgewertet, eine Gesamtstrategie entwickelt und so eine stabile Grundlage für die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Die Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) erfolgte in einem separaten Bericht.
- Phase 2: Richt- und Nutzungsplanung
  Basierend auf dieser Grundlage und den formulierten Entwicklungszielen werden in der zweiten Phase die Planungsinstrumente der drei Ortsteile zusammengeführt, aktualisiert und überarbeitet. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Gemeinde Münsingen in den nächsten 10 bis 15 Jahren geschaffen.

1 Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten. Grundlagenbericht. 7. Februar 2019



Der vorliegende Erläuterungsbericht beschreibt die im Rahmen der Phase 2 «Nutzungsplanung» erarbeiteten Anpassungen an den Zonenplänen und am Baureglement, die zusammen die grundeigentümerverbindlichen Instrumente der baurechtlichen Grundordnung bilden.

Die Inhalte der im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 erarbeiteten Richtpläne Mobilität, Landschaft und Energie werden in separaten Erläuterungsberichten beschrieben.

1.4 Projektorganisation

Ausschuss

Der durch den Gemeinderat eingesetzte und vom Gemeinderat Ressort Planung + Entwicklung geleitete Ausschuss begleitet die Erarbeitung der Planungsinstrumente und übernimmt die strategische und operative Steuerung des Projekts. Im Ausschuss vertreten sind der Gemeindepräsident und die Gemeinderäte Ressort Soziales und Ressort Infrastruktur. Mit zwei Vertretungen der Planungskommission sowie je einer Vertretung der Infrastrukturkommission und der Umwelt- und Liegenschaftskommission werden die Interessen der Fachbereiche abgedeckt. Diese Vertretungen bilden die Schnittstellen zu den jeweiligen Kommissionen, informieren diese zusammen mit der Abteilung Bau über die Zwischenstände und bringen Anträge aus den Kommissionen in den Ausschuss ein.

Kommissionen

Die politischen Kommissionen (Planungskommission, Umwelt- und Liegenschaftskommission, Infrastrukturkommission) stehen dem Gemeinderat als vorberatende Organe zur Seite und stellen dem Gemeinderat Antrag. Die Kommissionen fällen vom Ausschuss vorbereitete Entscheide.

Gemeinderat

Der Gemeinderat fällt als zuständige Planungsbehörde strategische Entscheide. In seine Kompetenz fällt der Beschluss der behördenverbindlichen Richtpläne. Zonenpläne und Baureglement verabschiedet er zuhanden des Gemeindeparlaments.

Parlament

Das Parlament beschliesst die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

1.5 Partizipativer Prozess – Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Der Gemeinde Münsingen ist es ein grosses Anliegen, die Bevölkerung laufend transparent zu informieren und in wichtige Entscheidungsprozesse mit einzubeziehen.

Im Rahmen der konzeptionellen Planung (Phase 1) sind 2 öffentliche Bevölkerungsworkshops und ein Schülerworkshop durchgeführt worden, um die Meinungen und Interessen der Bevölkerung abzuholen. Die Erkenntnisse aus diesen Veranstaltungen sind in die Erarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung eingeflossen.

In der Phase 2 wurden die Entwürfe der Richt- und Nutzungsplanung im Herbst 2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Während dieser Phase wurde die Bevölkerung mit den folgenden Kommunikationsmitteln informiert (vgl. auch Ziff. 10.2):

- Flyer für alle Haushalte mit den wichtigsten Inhalten der Richt- und Nutzungsplanung
- Fragebogen
- Öffentliche Informationsveranstaltungen
- Zwei «Sprechstunden» im Rahmen der Ausstellung zur Richt- und Nutzungsplanung

Die Bevölkerung, die Parteien und weitere interessierte Kreise konnten im Rahmen der Mitwirkung ihre Anliegen mitteilen. Die Ergebnisse der Mitwirkung wurden in einem separaten Mitwirkungsbericht vom 13.05.2020 zusammengefasst und flossen in Form von Anpassungen der verschiedenen Dokumente in die Ortsplanungsrevision ein.

Parallel dazu haben einige Grundeigentümerschaften ihre Arealplanungen vertieft (z.B. ZPP J1 «Hinterdorf», ZPP AC «Underrüti»[1], ZPP AM «Feldmatt»). Die Erkenntnisse sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen.

1 Mit Beschluss vom 15.05.2022 verzichtete die Münsinger Stimmbevölkerung auf die Umzonung des Gebiets Underrüti» in die ZPP AC. Die Parzellen verbleiben in der Wohnzone W2 und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

2. Abstimmung mit anderen Planungsinstrumenten und Rechtsgrundlagen

2.1 Eidgenössische und kantonale Rechtsgrundlagen

Mit der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes, dem kantonalen Richtplan und der kantonalen Baugesetzgebung wurden in den vergangenen Monaten und Jahren die wichtigsten übergeordneten Vorgaben in wesentlichen Punkten überarbeitet, wodurch sich im Bereich der kommunalen Planung eine Reihe von Änderungen hinsichtlich der Vorgaben und der Methodik der Erarbeitung ergibt. Als Beispiele zu erwähnen sind etwa die Bestrebungen im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen, die Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), die Bestimmungen im Bereich des Kulturlandschutzes und zu den Gewässerräumen oder auch die Vorgaben und Möglichkeiten zur Förderung und Sicherung der Baulandverfügbarkeit und zum Ausgleich von Planungsvorteilen.

2.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland

Auf regionaler Stufe wurde das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der 2. Generation mit integriertem Agglomerationsprogramm Ende März 2017 genehmigt.

Das RGSK II weist für Münsingen 6 regionale Wohnschwerpunkte aus, wobei lediglich die beiden Gebiete Underrüti[1] und Hinterdorf noch nicht entwickelt sind. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden Anreize für die Entwicklung dieser beiden Gebiete geschaffen (vgl. Ziff. 7). Das im RGSK II bezeichnete Vorranggebiet Wohnen Ochsenmatte ist u.a. auch aufgrund der Diskussionen an den Bevölkerungsworkshops im Herbst 2018 nicht Teil des Projekts Münsingen 2030. Das Verdichtungsgebiet Wohnen Bahnhof West wird im Bereich der UeO «Senevita» bereits entwickelt, die ZPP B «Bahnhof West» wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Sinne des Richtplans «Bahnhof West» nach Westen erweitert. Die weiteren diesbezüglichen mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten sind im Richtplan Bahnhof West 2018 festgeschrieben. Das Areal «Im Stock» (neue ZPP AF)[2] ist im RGSK III (Stand 7. Mai 2021, Beschluss Regionalversammlung) als prioritäres Siedlungsentwicklungsgebiet in Form eines Vorranggebiets Siedlungserweiterung Wohnen enthalten.

1 Mit Beschluss vom 15.05.2022 verzichtete die Münsinger Stimmbevölkerung auf die Umzonung des Gebiets Underrüti» in die ZPP AC. Die Parzellen verbleiben in der Wohnzone W2 und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

2 Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Einzonung des Gebiets «Im Stock» in die ZPP AF. Die Parzellen verbleiben in der Landwirtschaftszone und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

Die beiden im RGSK II bezeichneten Vorranggebiete Arbeiten Thunstrasse und Südstrasse bezeichnen strategisch langfristige Reserven und sind nicht Teil des Projekts Münsingen 2030.

Ebenfalls im RGSK II enthalten sind Massnahmen im Bereich Verkehr, so z.B. der Neubau des 3. Gleises zwischen Gümligen und Münsingen und die Taktverdichtung der S-Bahn sowie die neue Velostation am Bahnhof Münsingen, die Entlastungsstrasse Nord oder die Schliessung von Netzlücken des Langsamverkehrs. Aktuell ist ein zusätzliches Gleis nur im Bahnhof Münsingen ein Thema, nicht aber zwischen Rubigen und Münsingen. Der Bahnhofausbau ist nicht Teil des Projekts Münsingen 2030. Eine Velostation wird im Zusammenhang der Planung «Senevita» realisiert. Planung und Bau der Entlastungsstrasse Nord inkl. durchgehender Industriestrasse laufen in einem separaten Verfahren unabhängig vom Projekt Münsingen 2030, werden jedoch mit entsprechenden Massnahmenblättern im Richtplan Mobilität festgeschrieben. Auch die Schliessung der Netzlücken ist mit einem entsprechenden Massnahmenblatt im Richtplan Mobilität verankert.

Im Bereich Landschaft wird die Aare als Vorranggebiet Naturlandschaft/ Gewässer mit entsprechenden Massnahmen aufgeführt. Durch die Lage im Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler BLN ist der Aareraum übergeordnet gut geschützt. Ein zusätzlicher Schutz erfolgt mit der Ausscheidung der Gewässerräume im Rahmen des Projekts Münsingen 2030. Ebenfalls bezeichnet werden die Siedlungstrenngürtel zu den Nachbargemeinden Rubigen und Wichtrach, welche mit den im Richtplan Landschaft bezeichneten Siedlungsbegrenzungslinien sichergestellt sind. Auch die Badi, als regionale Freizeiteinrichtung, ist im RGSK II bezeichnet (vgl. auch Richtplan Landschaft).

2.3 Grundlagenbericht und Ortsbauliches Konzept 2030 (2019)

Als Grundlage für die Arbeiten im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in der ersten Phase des Projekts Münsingen 2030 eine Gesamtstrategie in Form des Grundlagenberichts[3] erarbeitet. Die Gesamtstrategie umfasst die Themen Siedlungsentwicklung, Mobilität, Landschaft und Energie. Sie ist einerseits in den 11 Grundsätzen des Gemeinderats festgehalten und wurde andererseits im ortsbaulichen Konzept für die Gesamtgemeinde und die einzelnen Teilräume konkretisiert und visualisiert. Die Umsetzung der im Grundlagenbericht formulierten Zielsetzungen der Grundsätze des Gemeinderats erfolgt im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung. Beispielsweise mit dem Erlass neuer Zonen mit Planungspflicht (ZPP).

3 Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten. Grundlagenbericht. 7. Februar 2019

2.4 Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen (2019)

Der Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen enthält eine aktuelle Gesamtübersicht über die prioritären Innenentwicklungspotenziale. Er zeigt auf, wie und in welchem Mass diese Potenziale unter Berücksichtigung der Gesamtstrategie «Münsingen 2030» sowie der Wohn- und Siedlungsqualität bis 2030 aktiviert werden. Das Gemeindeparlament hat den Bericht am 11.06.2019 zur Kenntnis genommen. Der Bericht dient der Gemeinde als Steuerungsinstrument und wird laufend nachgeführt.

Im Verlauf der Grundlagenerarbeitung hat sich gezeigt, dass in der Bevölkerung von Münsingen eine gewisse Wachstumsmüdigkeit herrscht und im Rahmen von Münsingen 2030 entsprechend ein moderates und qualitätsvolles Wachstum angestrebt werden soll. Der Bericht zur Siedlungsentwicklung nach innen enthält eine aktuelle Gesamtübersicht über die prioritären Innenentwicklungspotenziale. Er zeigt auf, wie und in welchem Mass diese Potenziale unter Berücksichtigung der Gesamtstrategie «Münsingen 2030» sowie der Wohn- und Siedlungsqualität bis 2030 aktiviert werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung der identifizierten Potenziale geschaffen.

2.5 Kommunale Richtpläne

2.5.1 Umsetzung Richtplan Mobilität

Ein proaktives Mobilitätsmanagement bildet die Basis der Verkehrsstrategie Münsingen 2030, um die Mobilität der Gemeinde anhand von konkreten Massnahmen, Angeboten und Anreizen zu steuern, zu lenken und zu optimieren.

Zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr werden im Baureglement bei grösseren Arealentwicklungen in ZPPs Mobilitätskonzepte nach den Richtlinien der Gemeinde gefordert, welche den nachhaltigen Umgang mit der Mobilität aufzuzeigen haben. Zusätzlich wird im Baureglement die zulässige Anzahl Parkplätze in Zentrumsnähe reduziert. Die betreffenden Perimeter sind im Anhang C des Baureglements aufgezeigt.

2.5.2 Umsetzung Richtplan Landschaft

Mit der Übernahme der Landschaftsschutzgebiete in den Zonenplan 2 werden die zusammenhängenden Grün- und Freiräume gesichert. Ebenfalls grundeigentümerverbindlich gesichert werden die Gewässerräume, Einzelbäume und Baumschutzgebiete, die kommunalen Feucht- und Trockenstandorte, die kommunalen Naturschutzgebiete, die archäologischen Schutzgebiete, die historischen Verkehrswege national mit Substanz sowie die Hecken-, Feld- und Ufergehölze. Diese Festlegungen entsprechen den bisherigen Festlegungen im bestehenden Zonenplan 2 und unterstützen

die Bestrebungen der Gemeinde, die Biodiversität zu fördern und das Siedlungsklima zu verbessern. Die grundeigentümerverbindlichen Inhalte des Zonenplans werden ebenfalls in das Baureglement übernommen.

2.5.3 Umsetzung Richtplan Energie

Aus dem Richtplan Energie wird der Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz im Zonenplan 2 umgesetzt. Weiter werden gegenüber den kantonalen Vorgaben erhöhte Anforderungen an den gewichteten Energiebedarf bei Neubauten festgelegt und in ZPPs spezifische Energiebestimmungen erlassen. Mit der Möglichkeit, ausserhalb des Fernwärmeperimeters den erneuerbaren Energieträger frei wählen zu können, wird ein zusätzlicher Anreiz zur Nutzung erneuerbarer Energien gesetzt.

3. Abstimmung mit weiteren übergeordneten Themen

3.1 Klimawandel und Biodiversität

Der Umgang mit dem Klimawandel und die Förderung der Biodiversität sind auch in Münsingen wichtige Themen, insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Verdichtung im Siedlungsgebiet. Das Thema war unter anderem Teil der Diskussionen an den Bevölkerungsworkshops im Herbst 2018 und fand Niederschlag in vielen Mitwirkungseingaben.

Mit dem Klimawandel werden Hitzeperioden häufiger, länger und heisser. Extremereignisse nehmen grundsätzlich zu. Zusammen mit der durch die Siedlungsentwicklung nach innen bedingten zunehmenden Bodenversiegelung führt dies dazu, dass es im Sommer in den Zentren zunehmend heisser wird und der Oberflächenabfluss – und damit das Risiko für Überschwemmungen – zunimmt.

Der Klimawandel lässt sich verlangsamen, in dem der CO_2- Ausstoss vermindert wird. Mit der Förderung erneuerbarer Energien, dem Zubau von Solarstrom, der Förderung der E-Mobilität und vielen weiteren Massnahmen und Anreizen nimmt die Energiestadt Münsingen die Herausforderungen, welche sich durch den Klimawandel stellen, an.

Biodiversität umschreibt die Vielfalt des Lebens. Zu dieser Biodiversität – also der Vielfalt von Arten, Ökosystemen und Genen und der Vernetzung zwischen diesen Ebenen – gehören auch die Menschen. Die Biodiversität stellt somit eine unverzichtbare Lebensgrundlage dar. Siedlungsräume, offene Landschaften und Wälder sind biodivers, wenn sie strukturreiche Elemente umfassen und viele Lebensräume auf engstem Raum anbieten. Die Förderung der Biodiversität im ganzen Gemeindegebiet von Münsingen ist deshalb von grosser Bedeutung und bietet die Chance, qualitativ hochwertige Lebensräume für Fauna und Flora zu schaffen.

Die Gemeinde setzt sich bereits heute dafür ein, dass dem ökologischen Ausgleich und der Biodiversität in der Siedlungsentwicklung eine angemessene Bedeutung zukommt. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Arealentwicklung Giessenpark, in deren Rahmen entlang der renaturierten Giesse ein qualitätvoller, öffentlich zugänglicher Aussenraum geschaffen worden ist. Ähnliches soll auch bei der Arealentwicklung in der ZPP AC «Underrüti»[1] umgesetzt werden. Entsprechende Bestimmungen zur Aussenraum- und Umgebungsgestaltung sowie zum Schutz und zur Förderung einheimischer Arten sind im Baureglement der Gemeinde festgeschrieben. Nebst den siedlungsinternen Freiräumen kommt auch den Naherholungsgebieten und der sogenannten äusseren Landschaft eine zentrale Bedeutung zu.

Die Förderung der Biodiversität und damit von vielfältigen Grünräumen sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Siedlung sowie die damit einhergehenden Bestrebungen zur Reduktion der versiegelten Flächen sind wichtige Massnahmen im Umgang mit dem Klimawandel.

Im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision wird auf die Thematik einerseits mit entsprechenden Massnahmen im Richtplan Landschaft und andererseits mit präzisierten Baureglementsbestimmungen zur Grünflächenziffer, zur Umgebungsgestaltung und zum ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet (Förderung einheimischer Arten, Minimierung der Bodenversiegelung), zum Baumschutz, zu Landschaftsschutzgebieten, zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, zu geschützten Lebensräumen, zu Gewässerräumen und spezifischen Bestimmungen in einzelnen Zonen mit Planungspflicht reagiert (vgl. Ziff. 7).

3.2 Freiräume und Treffpunkte

Qualitätsvolle Freiräume und Treffpunkte im Siedlungsgebiet tragen massgeblich zur Lebensqualität in einer Gemeinde bei. Die Gemeinde Münsingen setzt sich sowohl im Rahmen grösserer privater Arealentwicklungen als auch bei öffentlichen Vorhaben für die Schaffung, Erhaltung und Aufwertung solcher Räume ein. Dies insbesondere mittels entsprechender Bestimmungen in den jeweiligen Zonen mit Planungspflicht (z.B. ZPP J «Hinterdorf», ZPP K «Dorfplatz», ZPP AC «Underrüti»[1], ZöN Nr. 6, neue ZöN Nrn. 40 und 41).

1 Mit Beschluss vom 15.05.2022 verzichtete die Münsinger Stimmbevölkerung auf die Umzonung des Gebiets Underrüti» in die ZPP AC. Die Parzellen verbleiben in der Wohnzone W2 und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

3.3 Mobilität

Die Mobilität ist eines der zentralen Themen bei der Entwicklung der Gemeinde Münsingen und wurde auch an den Bevölkerungsworkshops eingehend diskutiert. Gefordert sind insbesondere eine integrale Betrachtung von Siedlung und Verkehr und die gegenseitige Abstimmung der jeweiligen Massnahmen aufeinander.

In Abstimmung mit den übergeordneten Bestimmungen strebt die Gemeinde Münsingen ein nachhaltiges Verkehrssystem an, welches eine leistungsfähige, umweltgerechte und kostengünstige Mobilität ermöglicht. Diese Zielsetzung soll mit der 4V-Strategie (Verkehr vermeiden, verlagern, verträglicher gestalten und vernetzen) erreicht werden. Die Mobilität der Gemeinde soll mittels konkreter Massnahmen im Rahmen eines Mobilitätsmanagements gesteuert und optimiert werden.

Mit dem überarbeiteten Richtplan Mobilität werden die Voraussetzungen für die Umsetzung eines nachhaltigen Verkehrssystems geschaffen. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung erfolgt im Baureglement mittels konkreter Vorgaben zu bestimmten Arealen in Zonen mit Planungspflicht, der neu eingeführten Perimeter mit einer reduzierten Bandbreite für Parkplätze (vgl. Ziff. 7) sowie der Forderung nach Mobilitätskonzepten im Rahmen von grösseren Überbauungen.

3.4 Preisgünstige Wohnungen: Wohnungen in Kostenmiete

Wie preisgünstiger Wohnraum gefördert werden kann, ist eine Frage, die sich auch in Münsingen stellt. Als «preisgünstig» wird Wohnraum verstanden, der im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der Gemeinde einen günstigeren Preis aufweist. Für die einzelne Person hängt es stark vom Einkommen und den persönlichen Lebensumständen ab, ob sie eine Wohnung als preisgünstig erachtet. Was eine Gemeinde für sich als preisgünstig betrachtet, hängt wesentlich vom bestehenden Wohnraumangebot und der Bevölkerungsstruktur ab. Die Gemeinde Münsingen definiert für sich Wohnungen in Kostenmiete[2] als preisgünstig. Für Gemeinden gibt es verschiedene Gründe, preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Ein funktionierendes Gemeindeleben und damit die langfristige Attraktivität der Gemeinde hängen auch von der Frage ab, ob sie verschiedenen Bevölkerungssegmenten geeigneten Wohnraum anbieten kann. Die Befürchtung, dass Familien oder auch ältere Leute kaum mehr erschwinglichen Wohnraum finden, hat auch in Münsingen zu einer wohnungspolitischen Debatte geführt.

2 Die Kostenmiete deckt die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) der Eigentümerschaft ab. Die Eigentümerschaft darf keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen.

In Münsingen wurden in den letzten Jahren viele neue Wohnungen erstellt. Die Kosten im Wohnungsneubau sind stark beeinflusst von den hohen einzuhaltenden Standards wie Energie- und Lärmvorschriften, Erdbebensicherheit, behindertengerechtes Bauen, Grundwasserschutz etc. Hinzu kommen hohe Ansprüche der Nutzer betreffend Innenausbau, Grösse der Wohnungsfläche etc. Dies führt dazu, dass Wohnungsmieten in Neubauten in der Regel deutlich höher sind als Mieten in bestehenden älteren Gebäuden. Trotzdem wurden die in letzter Zeit neu erstellten Wohnungen nachweislich rasch vom Markt aufgenommen. Das grosse Angebot hat dazu geführt, dass die Mietpreise stabil geblieben oder leicht nach unten korrigiert worden sind. Da nun alle grossen neuen Siedlungen, welche durch die letzte Ortsplanungsrevision ermöglicht wurden, fertig gebaut sind, wird in absehbarer Zeit der Druck auf den Wohnungsmarkt wieder steigen. Dies kann auch preistreibende Folgen auf die Boden- und Mietpreise haben. Die Entwicklung gegen innen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision kann bei entsprechenden Auf- und Umzonungen die steigende Nachfrage abdecken und somit zu stabilen Mietpreisen beitragen.

Das Thema preisgünstige Wohnungen war auch ein Thema an den Bevölkerungsworkshops zum Projekt Münsingen 2030 sowie Gegenstand von Postulaten und Motionen im Parlament. Aus dem aktuellen Leitbild der Gemeinde geht folgendes hervor: «Münsingen versteht sich als attraktives regionales Zentrum mit hoher und vielfältiger Wohn- und Lebensqualität für Jung und Alt sowie für die künftigen Generationen.» Im Aufgaben- und Finanzplan 2018 – 2023 hat der Gemeinderat unter anderem das folgende Ziel für die Planperiode 2019 bis 2023 festgelegt: «Zusätzlicher Wohnraum für Personen am Existenzminimum wird von der Gemeinde unterstützt.» Im Grundlagenbericht zum Projekt Münsingen 2030 hat das Parlament folgenden Grundsatz bestätigt: «Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten mit einer aktiveren Boden- und Wohnbaupolitik für ein vielfältiges und attraktives Wohnungsangebot ein».

Zur Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau resp. Wohnraum in Kostenmiete können von der Gemeinde verschiedene Massnahmen in den Bereichen Lenkung, Finanzierung und Kommunikation eingesetzt werden.

Das Gemeindebaureglement kann Beiträge im Bereich der Lenkung leisten. So werden beispielsweise in diversen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Vorgaben oder Anreize zur Schaffung von Wohnraum in Kostenmiete festgehalten (vgl. z.B. Ziff. 7).

4. Entwicklung und Baulandbedarf

4.1 Entwicklung der vergangenen Jahre

Ein Überblick über die Entwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren und den Ist-Zustand in den Bereichen

- Sozioökonomie
- Siedlung
- Verkehr
- Landschaft
- Energie

ist im Grundlagenbericht[1] festgehalten. Ebenfalls darin aufgeführt werden die Erkenntnisse aus den Bevölkerungsworkshops und aus dem Schülerworkshop.

Die Einwohnendenzahl hat sich in Münsingen zwischen den Jahren 2001 bis 2011 kaum verändert, sie ist sogar leicht zurückgegangen. Der Ortsteil Münsingen verfügte bei der letzten Ortsplanungsrevision 2010 über knapp 11'000 Einwohnende. Durch die Fusionen mit den Nachbargemeinden Trimstein (2013 mit 500 Einwohnenden) und Tägertschi (2017 mit 400 Einwohnenden) kamen insgesamt 900 Einwohnende dazu und das Gemeindegebiet (Fläche) wuchs insgesamt um ca. 45%. Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich wird, ist die Einwohnendenzahl in der Gemeinde Münsingen zwischen 2001 und 2017 (+7.2%) gegenüber der Schweiz (+16.9%) und der Region Aaretal (+12.5%) unterdurchschnittlich gewachsen. Das Wachstum in Münsingen liegt in diesem Zeitraum leicht unter bzw. auf einem ähnlichen Niveau wie dasjenige des Kantons Bern (+9.0%).

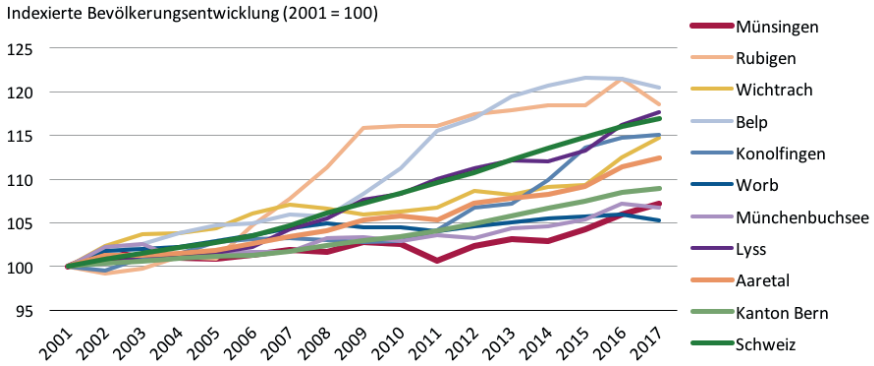


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung (ständige Wohnbevölkerung; Grafik INFRAS. Quelle: Bfs, ESPOP und STATPOP)

1 Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten. Grundlagenbericht. 7. Februar 2019

4.2 Entwicklungsmöglichkeiten gemäss kantonalem Richtplan

Im Rahmen der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (Kenntnisnahme durch das Gemeindeparlament am 11.06.2019) wurden die gemäss kantonalem Richtplan für die Gemeinde Münsingen vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten detailliert aufgezeigt. Für Gemeinden des Raumtyps «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen mit Zentralitätsstufe 3 und 4» ist für die nächsten 15 Jahre ein Bevölkerungswachstum von 10% vorgesehen.

4.3 Entwicklungsabsichten gemäss Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen

Die Entwicklungsabsichten sowie eine Übersicht über die Nutzungsreserven und -potenziale sind in der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (Kenntnisnahme durch das Gemeindeparlament am 11.06.2019) detailliert festgehalten.

Aufgrund der aktuell noch vorhandenen, aber weitgehend abgeschlossenen Bautätigkeit und der wenigen noch in Planung befindlichen Projekte erwartet die Gemeinde in den nächsten Jahren ein abgeschwächtes Wachstum, so dass sich der Bevölkerungsstand voraussichtlich wieder stabilisieren wird. Die Diskussionen an den Bevölkerungsworkshops haben gezeigt, dass die Bevölkerung eher wachstumskritisch eingestellt ist, der inneren Entwicklung verbunden mit einer hohen Qualität und damit einem qualitätsvollen Wachstum aber grossmehrheitlich zustimmen könnte.

4.4 Theoretischer und tatsächlicher Baulandbedarf Wohnen

Das in der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen erwartete Bevölkerungswachstum von 875 Einwohnenden (ohne Wochenaufenthaltende) entspricht einer Bevölkerungszunahme zwischen 2018 bis 2030 (12 Jahre) von 7.1%. Umgerechnet auf 15 Jahre (Horizont des kantonalen Richtplans) sind das 8.9%. Damit liegt das erwartete Bevölkerungswachstum von Münsingen leicht unter den Zielsetzungen (10%) des kantonalen Richtplanes. Ausgehend von einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2.2 Personen pro Wohnung ergibt sich daraus ein Bedarf von rund 400 Wohnungen.

Bezüglich der Beschäftigten wird davon ausgegangen, dass in den Wohn-, Misch- und Kernzonen ein Potenzial für zusätzlich 75 Beschäftigte vorhanden ist. Ausgehend von 50 m^2 Raumbedarf pro Arbeitsplatz ergibt sich ein Bedarf von rund 3'750 m^2 Geschossfläche.

Ein grösseres Potenzial von rund 250 Beschäftigten ist in den Arbeitszonen vorhanden. Das entspricht einer Zunahme der Anzahl Beschäftigte zwischen 2018 bis 2030 von gut 6%.[1]

Insgesamt ergibt sich demnach ein (fiktiver) Baulandbedarf von ca. 6 ha. Dieser Wert liegt deutlich unter dem gemäss kantonalem Richtplan berechneten, der Gemeinde maximal zustehenden Wert von 15.7 ha (Stand 01.05.2018), wobei dieser Wert ausschliesslich das Potenzial für Siedlungserweiterungen angibt.

Die Gemeinde Münsingen geht davon aus, dass das erwartete Wachstum grösstenteils innerhalb der bestehenden Bauzonen realisiert werden kann.

1 Detailliertere Informationen zu den getroffenen Annahmen und den vorgenommenen Berechnungen können der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (Kenntnisnahme durch das Gemeindeparlament am 11.06.2019) entnommen werden.

5. Planungsrechtliche Umsetzung – Übersicht über die Planungsinstrumente

Die Gemeinde Münsingen verfügt mit der Ortsplanungsrevision neu über die folgenden Planungsinstrumente:

Instrument	*Inhalt*	*Revision*	*Verbindlichkeit*
Baureglement	Bau-, Nutzungs- und Schutzvorschriften	grundlegend, Umsetzung BMBV und Gewässerräume, Umsetzung Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen, Integration der Ortsteile Trimstein und Tägertschi	Grundeigentümer
Zonenplan 1	Nutzungszonen Siedlungsgebiet	grundlegend, Umsetzung Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen, Integration der Ortsteile Trimstein und Tägertschi	Grundeigentümer
Zonenplan 2	Schutzgebiete und -objekte, Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz, Gewässerräume	grundlegend, Definition Gewässerräume (neu), Integration der Ortsteile Trimstein und Tägertschi	Grundeigentümer
Zonenplan 3	Gefahrengebiete	Nachführung geänderter Gefahreneinstufungen, Integration der Ortsteile Trimstein und Tägertschi	Grundeigentümer
Richtplan Mobilität	Verkehrsnetz und Erschliessung, Abstimmung Siedlung und Verkehr	geringfügig, Nachführung, Integration der Ortsteile Trimstein und Tägertschi und der noch nicht umgesetzten Teile des bestehenden Richtplans Verkehr Bahnhofquartier Münsingen, Anpassung an Umsetzung der Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen	Behörden
Richtplan Landschaft	Natur- und Landschaftsschutzgebiete, weitere Naturwerte, langfristige Siedlungsgrenze	geringfügig, Nachführung, Integration der Ortsteile Trimstein und Tägertschi	Behörden
Landschaftsinventarplan	Inventar der vorhandenen Grundlagen in den Bereichen Landschaft, Ökologie und Biodiversität	neu	keine
Richtplan Energie	Energienutzung	geringfügig, Nachführung, Integration der Ortsteile Trimstein und Tägertschi	Behörden

6. Zonenpläne 1, 2 und 3

6.1 Ausgangslage

Die Zonenpläne 1 und 2 aus dem Jahr 2010 haben sich grundsätzlich bewährt und als praxistauglich erwiesen. Seit der letzten Gesamtrevision hat insbesondere der Zonenplan 1 aufgrund der durch die letzte Ortsplanungsrevision ausgelösten Arealentwicklungen wie auch aufgrund weiterer Veränderungen zahlreiche Anpassungen erfahren. Verschiedene Inhalte entsprechen nicht mehr den aktuellen Verhältnissen und Bedürfnissen. Zudem müssen die beiden Ortsteile Trimstein und Tägertschi in die Zonenpläne integriert und die Pläne auf die neuen übergeordneten Vorgaben abgestimmt werden.

Um den Anforderungen gerecht zu werden und trotz zusätzlicher Inhalte die Nutzerfreundlichkeit zu gewährleisten, werden insbesondere der Zonenplan 2 neu strukturiert und der Zonenplan 3 zusätzlich eingeführt (vgl. Ziff. 5). Die neu festzulegenden Gewässerräume werden in den Zonenplan 2 integriert. Die bis anhin im Zonenplan 2 festgelegten Gefahrengebiete werden im Zonenplan 3 untergebracht.

6.2 Inhalte

Zonenplan 1

Der Zonenplan 1 ist grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf. Er unterscheidet zwischen Bauzonen, Zonen mit landwirtschaftlicher Nutzung und überlagernden Schutzgebieten. Ebenfalls festgehalten werden die neuen und bestehenden Waldgrenzen.

Im Zuge der laufenden Revision ist der Zonenplan 1 einer grundsätzlichen Überprüfung unterzogen und wo nötig angepasst worden. Insbesondere galt es die beiden Ortsteile Trimstein und Tägertschi in angemessener Form in den Zonenplan 1 zu integrieren. Die in den heute separaten Zonenplänen enthaltenen Festlegungen für die beiden Ortsteile sind überprüft, wo nötig angepasst und anschliessend zweckmässig in den Zonenplan 1 übernommen worden. Des Weiteren werden Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen (hauptsächlich im Rahmen von neuen Zonen mit Planungspflicht) umgesetzt.

Basierend auf den durch die kantonale Denkmalpflege überarbeiteten und durch die Gemeinde geprüften Baugruppen sind die Ortsbildschutzgebiete parzellenscharf im Zonenplan 1 und mit zugehörigen Vorschriften im Baureglement festgelegt. Die Bauinventarobjekte in Trimstein sind anhand der Überprüfung der kantonalen Denkmalpflege bereinigt worden.

Seit der Einführung des ÖREB-Katasters gilt die Vorgabe, dass der gedruckte Zonenplan gleich aussehen muss wie der ÖREB. Da die Darstellung im ÖREB unübersichtlich und für den täglichen Gebrauch eher unpraktisch ist, werden zwei Pläne erstellt. Der ÖREB-konforme Zonenplan

wird öffentlich aufgelegt und zur Genehmigung eingereicht. Der andere Plan dient dem täglichen Gebrauch (im Sinne eines gemeindeinternen Arbeitsdokuments), Strassen und Verkehrsflächen sind hier als graue Überlagerung dargestellt.

Zonenplan 2

Der Zonenplan 2 ist grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf. Er unterscheidet zwischen Schutzgebieten und -objekten, Gefahrengebieten sowie dem überarbeiteten Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz. Übergeordnet geregelte Themen werden hinweisend dargestellt.

Auch der Zonenplan 2 ist grundsätzlich überprüft und die Inhalte der Ortsplanungen von Trimstein und Tägertschi sind integriert worden. Die Festlegungen im Zonenplan 2 sind in Übereinstimmung mit den Inhalten des Richtplans Landschaft festgelegt worden. Aufgrund des durch die Fusionen mit Trimstein und Tägertschi vergrösserten Gemeindegebiets wird das Layout des Zonenplans 2 angepasst. Neu werden die Inhalte auf 2 Teilpläne verteilt.

Die gemäss Gewässerschutzgesetz GschG auszuscheidenden Gewässerräume werden für alle Gewässer im Zonenplan 2 neu festgelegt (vgl. Ziff. 6.4.2).

Aktuell läuft die Überarbeitung des kantonalen Bauinventars. Bereits bekannt und der Gemeinde zur Stellungnahme unterbreitet worden sind die überarbeiteten Baugruppen, nicht aber die Einzelobjekte. Die erhaltens- und schützenswerten Objekte sind deshalb gemäss dem bestehenden Zonenplan 2 übernommen worden. Sie werden hinweisend dargestellt und damit nicht grundeigentümerverbindlich geschützt.

Zonenplan 3

Im grundeigentümerverbindlichen Zonenplan 3 sind die durch ein spezialisiertes Büro überprüften und aktualisierten Gefahrengebiete festgehalten.

6.3 Zonenplan 1 (Siedlung und Landschaft)

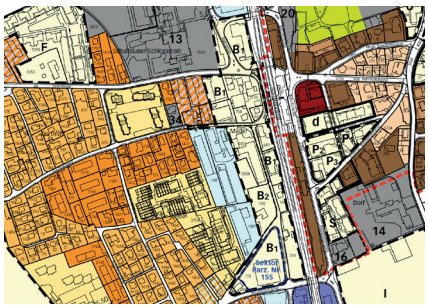
6.3.1 Umstrukturierungs- und Aufzonungsgebiete

Zur Aktivierung und Umsetzung der in der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen benannten Nutzungspotenziale werden folgende Massnahmen ergriffen.

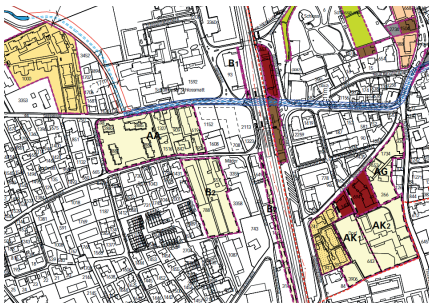
ZPP B «Bahnhof West»

Zone:	ZPP B «Bahnhof West» (Mischnutzung)
Nutzungsart:	Arbeitsnutzung, der Gemeinderat kann Mischnutzung zulassen
Min. GFZo[1]:	0.6
Max. GFZo:	1.0
Max. VG[2]:	4 ohne Attikageschoss, 3 mit Attikageschoss

Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Abstimmung zwischen der ZPP B und dem Projekt der SBB zum Ausbauschritt 2025. Der ZPP-Perimeter wird gegenüber der Bahn nicht angepasst.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Das Gebiet Bahnhof West ist das wichtigste Entwicklungsgebiet der Gemeinde. Allerdings werden die für die Entwicklung notwendigen Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung nicht in der laufenden Ortsplanungsrevision vorgenommen, sondern auf der Grundlage des Richtplans «Bahnhof West» (2018) in einzelnen Planungen (Überbauungsordnungen UeO), analog der bereits rechtskräftigen UeO q «Senevita». Damit ist gewährleistet, dass die nötige Qualität, der Zeitbedarf und vor allem auch der angemessene Einbezug der Grundeigentümerschaften, der Behörden und der Bevölkerung sichergestellt werden kann. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wird die ZPP-Bestimmung im Baureglement lediglich auf die Begriffe und Messweisen der BMBV angepasst. Das Gelände der Firma Martignoni (Parzellen Nrn. 557 und 788), direkt angrenzend an die bestehende ZPP B «Bahnhof West», ist im rechtskräftigen Richtplan «Bahnhof West» dem «Bereich Erweiterung Entwicklungsgebiet Bahnhof West» zugeordnet. Dieser Bereich bezeichnet die ausserhalb der heutigen ZPP B einer Regelbauzone zugewiesenen Gebiete, für die im Fall einer (erwünschten) Umstrukturierung die gleichen Grundsätze gelten wie in den Richtplan-Sektoren entlang der Bahnlinie. Eine Umstrukturierung ist kurz- bis mittelfristig denkbar. Aus diesem Grund werden die beiden Parzellen Nrn. 557 und 788 im Zonenplan neu in die ZPP B aufgenommen. Dies ermöglicht eine koordinierte Planung und Entwicklung des Gebiets,

1 GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch

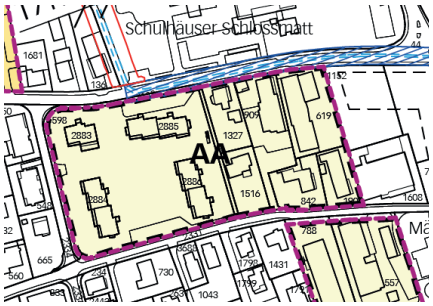
2 VG: Vollgeschoss

im Sinne des Richtplans Bahnhof West. In Abstimmung mit den Projekten der SBB zum Ausbauschritt 2025 (4. Gleis im Bahnhof Münsingen) wird der Perimeter der ZPP gegenüber der Bahn so angepasst, dass sich keine Überschneidungen der beiden Planungsbehörden ergeben. In der UeO q ist dieser Ausbau bereits eingeplant.

ZPP AA «Mäder»

Bisherige Zone:	Wohn- und Mischzone, ZöN Nr. 34 «Kindergarten»
Neue Zone:	ZPP AA «Mäder» (Wohn- und Mischnutzung)
Nutzungsart:	Entlang der Sägegasse Mischnutzung, entlang des Dorfmatt- und des Niesenwegs Wohnen
Min. GFZo:	0.9
Max. GFZo:	1.20
Kann-Zuschlag für GFZo:	0.2[1]
Max. VG:	Entlang Sägegasse 5 Entlang Dorfmatt- und Niesenweg 3 , gegenüber den Parzellen Nrn. 557 und 788 4
Max. Fh tr[2]:	Entlang Sägegasse 17.00 m ohne Attikageschoss, 19.30 m mit Attikageschoss

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Das unmittelbar westlich an die Überbauung Senevita angrenzende Areal umfasst sieben Parzellen mit sieben Grundeigentümerschaften und jeweils unterschiedlichen Entwicklungsabsichten. Gemäss Zonenplan der Gemeinde Münsingen befinden sich die Parzellen grösstenteils in Wohn- und Mischzonen. Der Kindergarten der Gemeinde liegt in der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 34 «Kindergarten mit Mehrzweckraum».

Im Rahmen eines Workshopverfahrens wurde 2018 zusammen mit den Grundeigentümern und der Gemeinde ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet, auf dessen Grundlage die ZPP erarbeitet worden ist. Auf der Basis der ZPP können die Grundeigentümer ihre Grundstücke anschliessend im Rahmen von Teil-UeO's entwickeln. Die Bandbreite der zulässigen Anzahl Parkplätze bei Wohnnutzung wird gegenüber der Festlegung in der kantonalen Bauverordnung BauV reduziert (vgl. Ziff. 7.8.9).

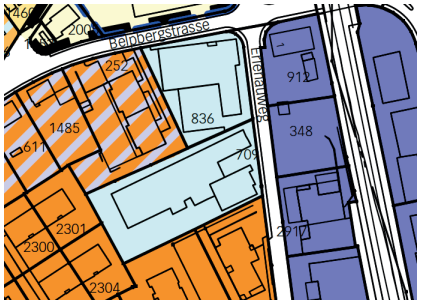
1 Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

2 Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig

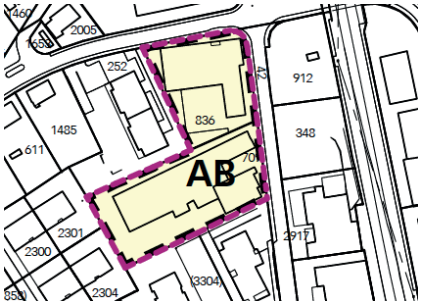
ZPP AB «Erlenauweg»

Mit Beschluss vom 09.11.2021 hat das Parlament der Gemeinde Münsingen in der ZPP AB «Erlenauweg» eine Erhöhung der max. GFZo auf 1.50 beschlossen. Die Erhöhungmöglichkeit von GFZo 0.5 durch den Gemeinderat (Kann-Zuschlag für GFZo) wurde nicht verändert.

Bisherige Zone:	Arbeitszone AII
Neue Zone:	ZPP AB «Erlenauweg» (Mischnutzung)
Nutzungsart:	Mischnutzung, in den zum Erlenauweg und der Belpbergstrasse ausgerichteten Räumen im 1. Vollgeschoss publikumsorientierte Nutzungen und Atelier- oder Gemeinschaftsnutzungen oder ähnliches
Min. GFZo:	1.0
Max. GFZo:	1.20
Kann-Zuschlag für GFZo:	0.5[3]
Max. VG:	4, Gebäude an der Belpbergstrasse 5
Max. Fh tr:	Gebäude an der Belpbergstrasse 17 m ohne Attikageschoss, 19.30 m mit Attikageschoss



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Das Gebiet umfasst zwei Parzellen in der Arbeitszone A II. Die beiden Grundeigentümerschaften möchten die Parzellen mit einer gemischt genutzten Überbauung entwickeln. Die ZPP-Vorschriften sind zusammen mit den Grundeigentümerschaften erarbeitet worden. Im Sinne eines Anreizes ist folgende Bestimmung enthalten: «Wird innerhalb des Perimeters ein Gebäude vollständig in Kostenmiete betrieben, kann die maximal zulässige Geschosszahl entlang des Erlenauwegs auf 5 Vollgeschosse erhöht werden, jedoch ohne Attika.»

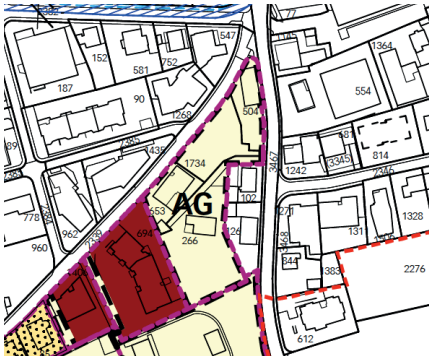
Die Bandbreite der zulässigen Anzahl Parkplätze bei Wohnnutzung wird gegenüber der Festlegung in der kantonalen Bauverordnung BauV reduziert (vgl. Ziff. 7.8.9).

3 Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

ZPP AG «Bühlerplatz»

Bisherige Zonen:	Mischzone Kern Erhaltung, Mischzone Kern 3
Neue Zone:	ZPP AG «Bühlerplatz» (Mischnutzung)
Nutzungsart:	Mischnutzung gem. Mischzone Kern
Min. GFZo:	0.7
Max. GFZo:	1.00
Kann-Zuschlag für GFZo:	0.2[1]
Max. VG:	4

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



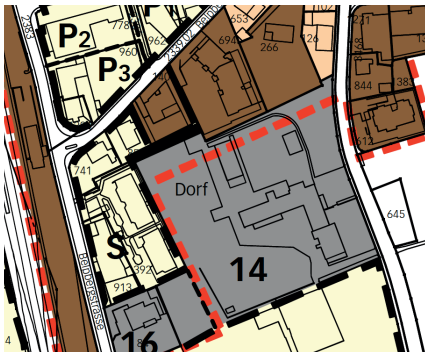
Ausschnitt Änderungsplan

Das nahe des Dorfzentrums gelegene Areal umfasst fünf Parzellen. Gemäss gültiger Nutzungsplanung sind sie der Mischzone Kern Erhaltung MKE und der Mischzone Kern M3 zugeordnet. Der Kindergarten «Bühlerplatz» in der M3 ist dezentral und abseits der bestehenden Schulzentren. Er könnte in absehbarer Zeit aufgehoben werden (ca. 5 Jahre). Das bereits seit längerer Zeit abgebrochene Gebäude an der Belpbergstrasse ist noch nicht ersetzt. Das Gebiet ist insgesamt unternutzt. Die ZPP hat zum Ziel, das Gebiet gesamtheitlich massvoll und mit Rücksicht auf die angrenzende wertvolle Bausubstanz zu entwickeln.

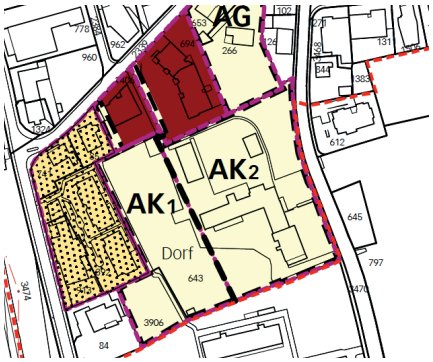
1 Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

ZPP AK «Dorf»

Bisherige Zone:	ZöN Nr. 14 «Jugendheim», ZöN Nr. 16 «Kindertagesstätte»
Neue Zone:	ZPP AK «Dorf» (AK1 Wohnnutzung, AK2 öffentliche Nutzungen)
Nutzungsart:	Wohnen, inkl. preisgünstiges Wohnen
Min. GFZo:	Abschnitt AK1: 0.8
Max. GFZo:	Abschnitte AK1 und 2: 1.00
Kann-Zuschlag für GFZo:	Abschnitt AK1 und 2: 0.2[1]
Max. VG:	4



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



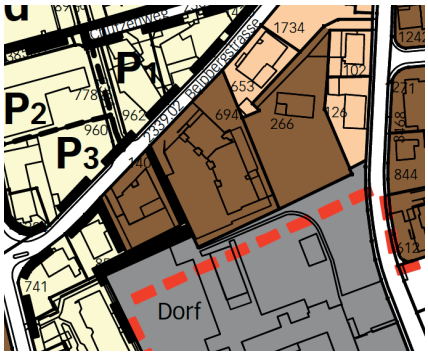
Ausschnitt Änderungsplan

Die Parzellen westlich des Loryheims sind unbebaut und zentrumsnah. Sie liegen in der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 14 «Jugendheim» und Nr. 16 «Kindertagesstätte». Obwohl eine Umnutzung des bestehenden Loryheims momentan nicht zur Diskussion steht, wird die gesamte ZöN 14 in die ZPP integriert. Damit wird einerseits die Weiterentwicklung des Loryheims ermöglicht und andererseits eine Entwicklung der noch nicht überbauten Fläche ermöglicht. Im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 soll die gesamtheitliche Entwicklung des Gebiets mit Rücksicht auf die bestehende umgebende Bebauung im Rahmen einer ZPP in den Grundzügen festgelegt werden.

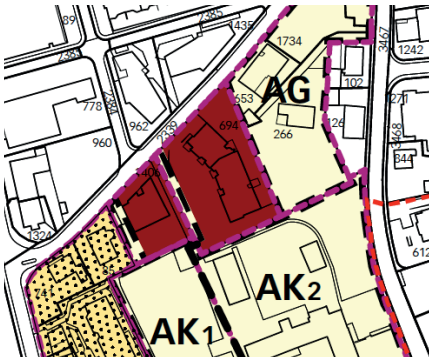
Mit den Baugesuch ist zudem ein Mobilitätskonzept nach den Richtlinien der Gemeinde einzureichen. Kommunale Mobilitätskonzepte haben nicht die gleiche Aufgabe wie in motorfahrzeugarmen Siedlungen. Mobilitätskonzepte haben die Funktion Bauherrschaften zu motivieren, sich Gedanken zu machen, wie sie ihre Überbauung an den Verkehr anbinden. Die Gemeinde erlässt dazu ein kommunales Merkblatt.

Aufzonung «Dorf»

Bisherige Zone:	Mischzone Kern MK3
Neue Zone:	Mischzone Kern MK4
Nutzungsart:	Mischnutzung Kern
Min. GFZo:	1.0
Max. VG:	4



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

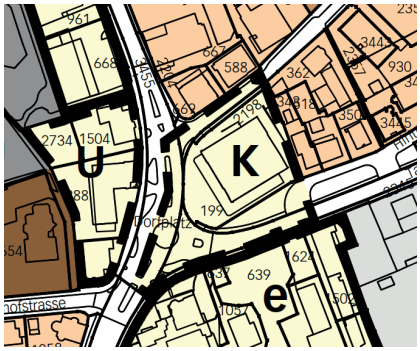


Ausschnitt Änderungsplan

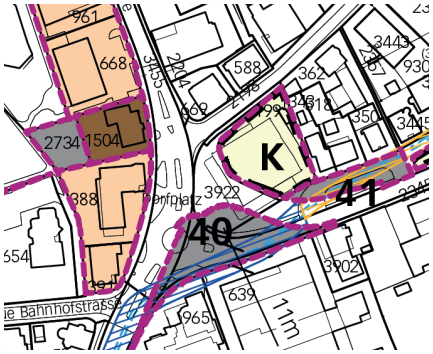
In Abstimmung mit der Entwicklung im Rahmen der ZPP AG «Bühlerplatz» und der ZPP AK «Dorf» werden die beiden Parzellen Nrn. 694 und 1406 in die Mischzone Kern MK4 aufgezont.

ZPP K «Dorfplatz»

Bisherige Zone:	ZPP K «Dorfplatz» (Mischnutzung Kern)
Neue Zone:	ZPP K «Dorfplatz» (Mischnutzung Kern)
Nutzungsart:	Mischnutzung Kern, im 1. Vollgeschoss ausschliesslich gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen
Min. GFZo:	1.4
Max. GFZo:	2.0
Kann-Zuschlag für GFZo:	0.4[1]
Max. VG:	4



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



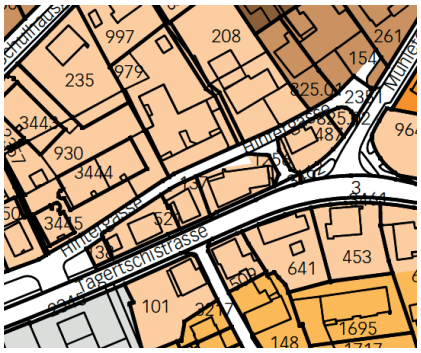
Ausschnitt Änderungsplan

1 Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

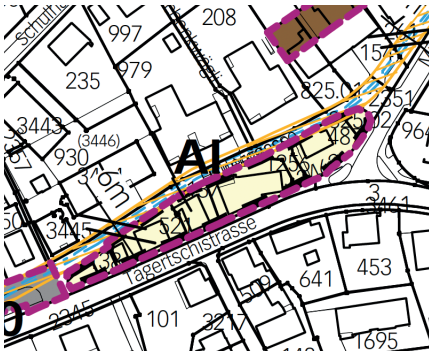
Das alte Coop-Gebäude im Dorfzentrum steht seit dem Umzug von Coop in den Neubau leer und wurde 2020 abgebrochen. Die Verschiebung des Dorfplatzkreisels im Rahmen des Projektes Sanierung Ortsdurchfahrt wird einen Teil der alten Coop-Parzelle beanspruchen. Die Parzelle liegt in der ZPP K «Dorfplatz», welche im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 überarbeitet wird. Ziel ist die Schaffung einer geeigneten Fläche für eine qualitätsvolle, gesamtheitliche Siedlungsentwicklung im Zentrum von Münsingen.

ZPP AI «Chnebugass»

Bisherige Zone:	Mischzone Kern Erhaltung
Neue Zone:	ZPP AI «Chnebugass» (Mischnutzung)
Nutzungsart:	Mischnutzung, im 1. Vollgeschoss ausschliesslich gewerbliche Nutzung
Min. GFZo:	0.8
Max. VG:	3



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Die fünf Grund- und Miteigentümerschaften ziehen in Erwägung, die zwischen der Hintergasse und der Tägertschistrasse liegenden Gebäude durch eine neue Gesamtüberbauung ersetzen. Das Gebiet wird im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 in eine ZPP überführt und darin die Qualitätsansprüche und die Rahmenbedingungen für die Entwicklung formuliert. Gleichzeitig soll der im Eigentum der Gemeinde liegende Platz als öffentliche Freifläche aufgewertet werden.

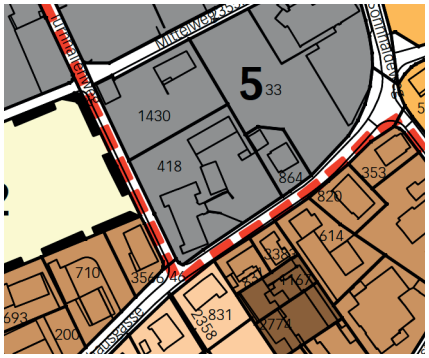
Die Bandbreite der zulässigen Anzahl Parkplätze bei Wohnnutzung wird gegenüber der Festlegung in der kantonalen Bauverordnung BauV reduziert (vgl. Ziff. 7.8.9).

Der Erhalt der beiden als erhaltenswert eingestuften Gebäude wird im Rahmen der Erarbeitung der UeO mit einer Verhältnismässigkeitsprüfung überprüft.

ZPP AL «Schulhausgasse»

Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Umzonung in eine ZPP. Die Parzellen verbleiben in der ZöN Nr. 5 und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

Bisherige Zone:	ZöN Nr. 5 «Schule, Sport, Freizeit, Mehrzweckplatz»
Neue Zone:	ZPP AL «Schulhausgasse» (Mischnutzung inkl. preisgünstiger Wohnraum)
Nutzungsart:	Mischnutzung
Min. GFZo:	0.70
Max. GFZo:	0.90
Kann-Zuschlag für GFZo:	0.2[1]
Max. VG:	3



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitt Änderungsplan

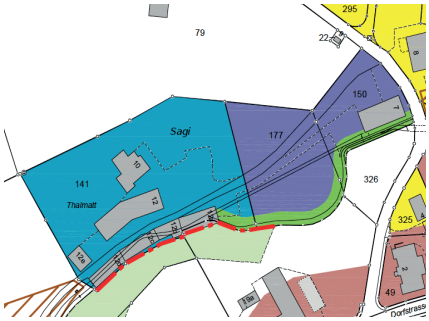
Die betroffenen Parzellen gehören der Gemeinde. Gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung sind sie der Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 5 «Schule, Sport Freizeit, Mehrzweckplatz» zugeordnet. Da die Gemeinde an dieser Lage mittelfristig keinen öffentlichen Bedarf mehr für die Gebäude hat, sollen die Parzellen im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 in eine ZPP mit Mischnutzung umgezont werden. Gemäss Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege wird das Gebäude Schulhausgasse 17 im Rahmen der Überprüfung des Bauinventars aus dem Bauinventar entlassen und kann ersetzt werden.

1 Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

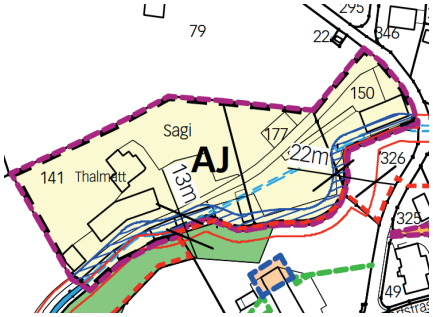
ZPP AJ «Thalmatt»

Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Umzonung in eine ZPP. Die Parzellen verbleiben in den bisherigen Bauzonen der Grundordnung von Tägertschi aus dem Jahr 2001 und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

Bisherige Zone:	Wohn- und Arbeitszone, Arbeitszone,
Neue Zone:	ZPP AJ «Thalmatt» (Mischnutzung)
Nutzungsart:	Mischnutzung, pro Gebäude mit Wohnungen max. 50% der realisierten GFZo für Wohnnutzung
Min. GFZo:	0.5
Max. GFZo:	0.80
Kann-Zuschlag für GFZo:	0.15[2]
Max. VG:	2



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Die drei bereits in der Arbeitszone resp. Wohn- und Arbeitszone eingezonten Parzellen im Umfang von 10'892 m² werden heute teilweise durch eine Sägerei genutzt. Das Areal ist unternutzt. Im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 wurden zusammen mit den Grundeigentümerschaften die Rahmenbedingungen für eine optimale Entwicklung für Gewerbebetriebe geschaffen. Beabsichtigt ist eine Überbauung mit kleingewerblichem Charakter, in dem in untergeordnetem Mass auch Wohnungen zu den einzelnen Betrieben erstellt werden können. Gegenüber den bisherigen Bestimmungen soll die Wohnnutzung eingeschränkt werden. Mit der ZPP kann die Entwicklung mit Rücksicht auf den Gewässerraum, den Wald, die Naturgefahren und die Erschliessung im Sinne der Qualität, Nachhaltigkeit und optimaler Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gesteuert werden. Das geforderte Richtkonzept soll dazu beitragen, die Anliegen der Nachbarschaft sowie auch die weiteren Rahmenbedingungen bereits im Rahmen der UeO aufnehmen und massgeschneidert festlegen zu können. Die UeO soll gestützt auf das Richtkonzept die relevanten Planungsgrundlagen regeln. Das Richtkonzept zeigt auch Inhalte der baulichen Gestaltung und kann dazu genutzt werden, die spätere Überbauung bereits im Rahmen der UeO stufengerecht zu visualisieren und dadurch die allgemeine Akzeptanz zu steigern. Zwecks Erhöhung des Projektierungsspielraums in engen räumlichen Verhältnissen wird der Waldabstand in Absprache mit der Waldabteilung Voralpen für Gewerbebauten auf 15 m und für Wohnbauten auf 20 m verkürzt. So kann sowohl den Anliegen des Waldes als auch der optimalen und nachhaltigen Arealentwicklung

2 Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

Rechnung getragen werden. In Abstimmung mit den kantonalen Vorgaben wird der Gewässerraum im Bereich der ZPP Thalmatt als «dicht überbaut» ausgeschieden. Die Breite des Gewässerraums kann nach Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Das Ziel ist, dass bestehende Siedlungen verdichtet und Baulücken genutzt werden können (Siedlungsentwicklung nach innen).[1]

Aufzonung «Hintergasse»

Bisherige Zone:	Mischzone Kern 2 MK2
Neue Zone:	Mischzone Kern 3 MK3
Nutzungsart:	Mischnutzung
Min. GFZo:	0.7
Max. VG:	3

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

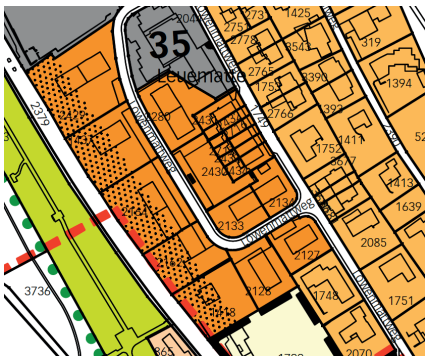
Ausschnitt Änderungsplan

Für die Liegenschaft Hintergasse 17 bestehen konkrete, mittelfristige Ausbaupläne zur Umnutzung des Gebäudes für Mietwohnungen. Der Anbau des Gebäudeteils Hintergasse 17 soll erneuert werden. Damit das Vorhaben im ungefähr gleichen Volumen wie heute realisiert werden kann, muss der nördliche Teil des Gebäudes in die Mischzone Kern 3 MK3 aufgezont werden. In Abstimmung mit der Zonenzuteilung auf der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 2774 wird auch der nördliche Teil der Parzelle Nr. 825 in die MK3 aufgezont.

1 Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete», Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR), Oktober 2017

Aufzonung «Löwenmatt»

Bisherige Zone:	Wohnzone W3
Neue Zone:	Wohnzone W4
Nutzungsart:	Wohnnutzung
Min. GFZo:	0.9
Max. VG:	4
Max. Fh tr:	13.20 m



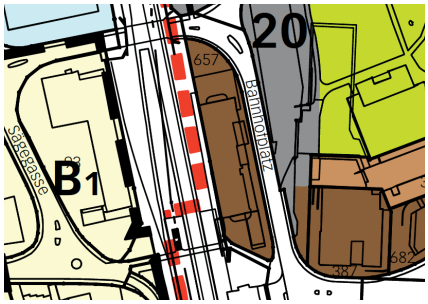
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitt Änderungsplan

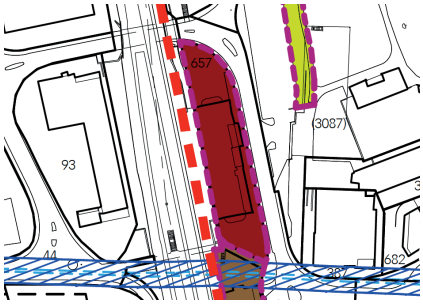
Die 11 Parzellen liegen heute in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Die meisten der bestehenden Mehrfamilienhäuser weisen aber bereits heute 4 Vollgeschosse auf und haben aufgrund der topografischen Situation sowie der Lage am Siedlungsrand und an der Bernstrasse weiteres Aufzonungspotenzial. Die Gebäude aus den Jahren 1939 bis 1973 sind in absehbarer Zeit (10 – 20 Jahre) sanierungsbedürftig. Bis dahin sollte das Potenzial für eine Mehrnutzung (z.B. Attikageschoss) realisiert werden können. Es muss sichergestellt werden, dass Ersatzbauten auch die bisherigen 4 Geschosse aufweisen können.

Aufzonung «Bahnhofplatz 2»

Bisherige Zone:	Mischzone Kern MK3
Neue Zone:	Mischzone Kern MK4
Nutzungsart:	Mischnutzung Kern
Min. GFZo:	1.0
Max. VG:	4
Max. Fh tr:	12.40 m



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Mit der Aufzonung in die viergeschossige Mischzone Kern wird an dieser zentralen Lage ein Entwicklungspotenzial geschaffen und die Entwicklung auf der westlichen Seite der Gleise antizipiert.

6.3.2 Massnahmen zur massvollen Weiterentwicklung

Nachfolgend werden die Massnahmen zur Aktivierung der Nutzungsreserven in überbauten und unüberbauten Bauzonen im Sinne der massvollen Weiterentwicklung der Siedlung beschrieben.

ZPP J «Hinterdorf»

Bisherige Zone:	ZPP J «Hinterdorf» (Wohn- und Mischnutzung)	
Neue Zone:	ZPP J «Hinterdorf» (Wohn- und Mischnutzung)	
Nutzungsart:	Wohnen, entlang der Bernstrasse Mischnutzung	
Min. GFZo:	J1: 0.6	J2: 0.6
Max. GFZo:	J1: 0.75	J2: 0.75
Kann-Zuschlag für GFZo:	J1: 0.1	J2: 0.2[1]
Max. VG:	J1: 4	J2: 4

Ausschnitt Luftbild

Ausschnitt Zonenplan 1

Das Areal mit neun Parzellen und acht Grundeigentümerschaften wurde in der Ortsplanungsrevision 2010 in die ZPP J «Hinterdorf» umgezont. Die damit angestrebte gesamtheitliche Entwicklung des Areals wurde bisher noch nicht realisiert. Im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 wird die ZPP – mit Rücksicht auf die lokalen Gegebenheiten und die Erkenntnisse aus dem laufenden qualitätssichernden Verfahren – insbesondere betreffend dem Mass der Nutzung, der zulässigen Geschosszahl, der Attikaregelung und der Erschliessung an die neuen übergeordneten Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen angepasst. Es zeichnet sich ab, dass die Abschnitte J1 (kurzfristig) und J2 (mittelfristig) aber unabhängig voneinander entwickelt werden.

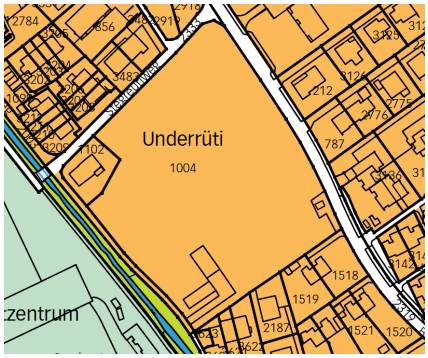
Für den Abschnitt J1 wurde 2020 ein Richtprojekt erstellt und vom Gemeinderat als Grundlage für die weitere Planung und die Erarbeitung einer Überbauungsordnung beschlossen.

1 Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

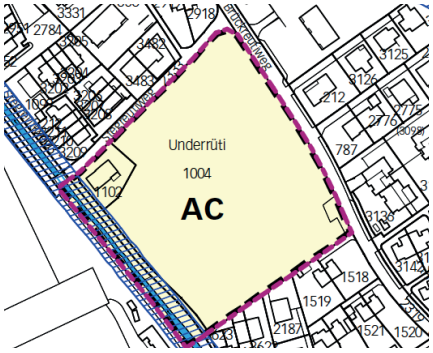
ZPP AC «Underrüti»

Mit Beschluss vom 15.05.2022 verzichtete die Münsinger Stimmbevölkerung auf die Umzonung des Gebiets Underrüti» in die ZPP AC. Die Parzellen verbleiben in der Wohnzone W2 und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

Bisherige Zone:	Wohnzone W2
Neue Zone:	ZPP AC «Underrüti» (Wohnnutzung)
Nutzungsart:	Wohnen, inkl. preisgünstiger Wohnraum
Min. GFZo:	0.85
Max. GFZo:	0.95
Kann-Zuschlag für GFZo:	0.15[2]
Max. VG:	4 ohne Attika
Max. Fh tr	12.80 m



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

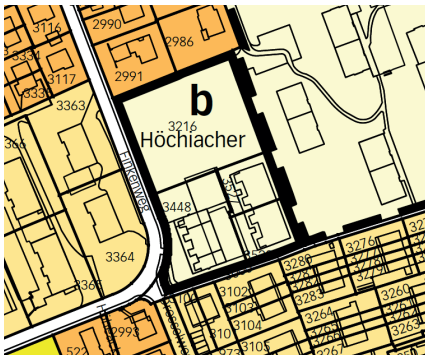
Das Gebiet Underrüti umfasst die Parzellen Nr. 1004 und 1102. Die gemäss Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeordnete Parzelle Nr. 1004 liegt im Eigentum der Gemeinde und wird derzeit als Familiengartenanlage genutzt. Auf der Parzelle Nr. 1102 steht ein Einfamilienhaus. Eine allfällige Umsiedlung der Familiengärten ist mit der Einzonung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) Nr. 11 bereits in der letzten Ortsplanungsrevision 2010 vorhergesehen worden, so dass das Areal für eine Entwicklung im Baurecht zur Verfügung gestellt werden könnte. Das Gebiet Underrüti wird im Rahmen des Projekts Münsingen 2030 in eine ZPP überführt und darin die Qualitätsansprüche und die Rahmenbedingungen für die Arealentwicklung formuliert. Insbesondere wird eine motorfahrzeugarme Wohnüberbauung (Art. 54a ff BauV) mit gemischtem und ausschliesslich preisgünstigem Wohnungsangebot (Kostenmiete) vorgesehen. Mit den Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept nach den Richtlinien der Gemeinde einzureichen, welches den Umgang mit der reduzierten Anzahl Parkplätze aufzeigt. Kommunale Mobilitätskonzepte haben nicht die gleiche Aufgabe wie in motorfahrzeugarmen Siedlungen. Mobilitätskonzepte haben die Funktion Bauherrschaften zu motivieren, sich Gedanken zu machen, wie sie ihre Überbauung an den Verkehr anbinden. Die Gemeinde erlässt dazu ein kommunales Merkblatt. Die gesamte Überbauung soll sich der umfassenden Nachhaltigkeit verpflichten. Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität muss als Grundlage für die Arealentwicklung und die nachfolgende Sondernutzungsplanung ein qualitätssicherndes Verfahren

2 Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

durchgeführt werden. Dieses Verfahren wurde parallel zum Projekt Münsingen 2030 durchgeführt, so dass die Erkenntnisse aus dem Verfahren in die Erarbeitung der ZPP einfliessen konnten.

ZPP AE «Höchiacher»

Bisherige Zone:	UeO b (Wohnnutzung)	
Neue Zone:	ZPP AE «Höchiacher» (Wohnnutzung)	
Nutzungsart:	Wohnen	
Min. GFZo:	AE1: 0.7; AE2: gem. Art. 8 GBR (Zone Erhaltung)	
Max. GFZo:	AE1: 0.90	AE2: gem. Art. 8 GBR
Kann-Zuschlag für GFZo:	AE1: 0.2	AE2: gem. Art. 8 GBR[1]
Max. VG:	AE1: entlang Finkenweg 3, entlang ZPP W «Am Stutz» 4; AE2: gem. Art. 8 GBR (Zone Erhaltung)	
Max. GH[2]:	AE1: entlang Finkenweg 580.70 m. ü. M., entlang ZPP W «Am Stutz» 586.00 m. ü. M.; AE2: gem. Art. 8 GBR (Zone Erhaltung)	



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitt Änderungsplan

Die bestehende Überbauungsordnung «Höheacker» aus dem Jahr 1993 ist erst zur Hälfte realisiert. Der unüberbaute Teil ist eine der letzten grösseren, zusammenhängenden Wohnbaulandreserven im Ortsteil Münsingen. Die Fläche liegt ungenutzt brach. Wie erste Abklärungen im Jahr 2015 gezeigt haben, ist ein höheres Nutzungsmass ohne wesentliche Erhöhung der Höhenmasse aus ortsbaulicher Sicht denkbar. Die übergeordneten planerischen Festlegungen werden zu diesem Zweck im Rahmen einer ZPP festgelegt. Die bestehende UeO «Höhenacker II» wird aufgehoben und für den bebauten Teil der neuen ZPP die Bestimmungen der Zone Erhaltung festgelegt. Durch den Beschluss der ZPP durch das Parlament gibt dieses die Kompetenz für den Erlass einer neuen UeO an den Gemeinderat ab.

Die Bandbreite der zulässigen Anzahl Parkplätze bei Wohnnutzung wird gegenüber der Festlegung in der kantonalen Bauverordnung BauV reduziert (vgl. Ziff. 7.8.9).

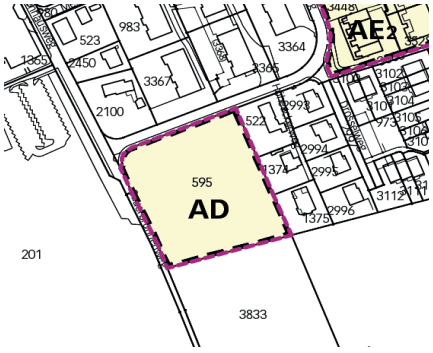
1 Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

2 GH: Gesamthöhe

ZPP AD «Schönbrunne»

Bisherige Zone:	Einfamilienhauszone
Neue Zone:	ZPP AD «Schönbrunne» (Wohnnutzung)
Nutzungsart:	Wohnen
Min. GFZo:	0.7
Max. GFZo:	0.80
Kann-Zuschlag für GFZo:	0.2[3]
Max. VG:	2

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

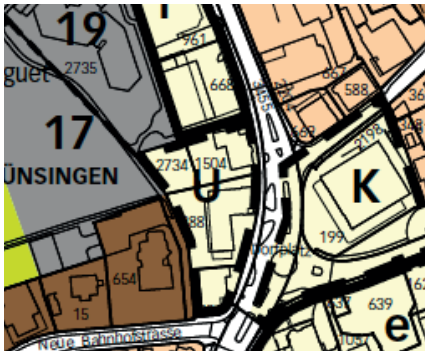
Die Einfamilienhauszone Höchiacker am Sauerbrunnenweg ist im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision eingezont worden und wird heute nach wie vor landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die gemäss kant. Richtplan geforderte minimale Dichte für Baulandreserven wird mit der Festlegung der minimalen GFZo von 0.7 erreicht. Um an diesem sensiblen Ort am Siedlungsrand eine qualitativ gute und angemessen dichte Überbauung sicherzustellen, wird eine ZPP ausgeschieden.

Die Bandbreite der zulässigen Anzahl Parkplätze bei Wohnnutzung wird gegenüber der Festlegung in der kantonalen Bauverordnung BauV reduziert (vgl. Ziff. 7.8.9).

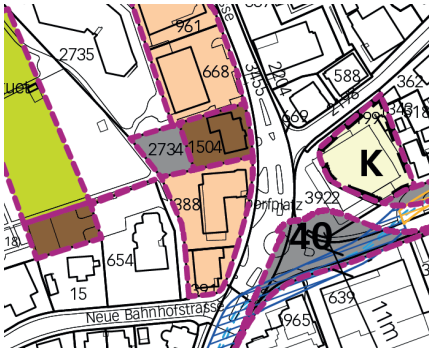
3 Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

Umzonung ZPP U «Alte Post»

Bisherige Zone: ZPP U «Alte Post»
Neue Zone: Mischzone Kern MK3, Mischzone Kern Erhaltung MKE, ZöN 19 «Alters- und Pflegeheim, Zivilschutzanlage und Freizeithaus»



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

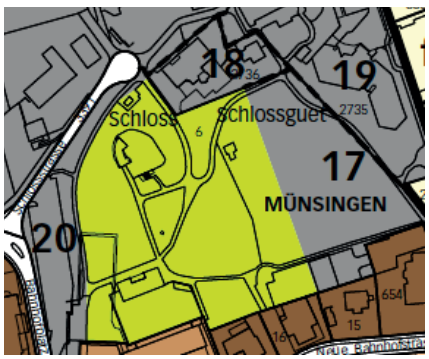


Ausschnitt Änderungsplan

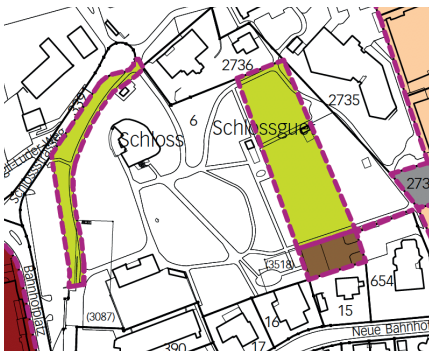
Mit dem Erlass der ZPP U im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision 2010 wurde eine gemischte Kernüberbauung mit hoher architektonischer Qualität und hochwertigen Verkaufs- und Dienstleistungsflächen angestrebt. Im Jahr 2015 wurde die weitgehend fertig erstellte Entwicklungsplanung von den Grundeigentümern abgebrochen. Anstelle einer Erweiterung von Gebäuden wurde der Bestand saniert und die Entwicklungsabsichten aufgegeben. Die ZPP U kann somit aufgehoben und die Parzellen wieder den ursprünglichen Regelbauzonen zugeordnet werden. Aktuell besteht Bedarf, die Parzelle Nr. 2734 für eine Erweiterung des Altersheims Schlossgut zu nutzen. Aus diesem Grund wird die Parzelle der ZöN Nr. 19 zugeordnet. Die beiden Parzellen Nrn. 388 und 391, auf denen je ein erhaltenswertes Gebäude steht, werden neu der MKE zugeordnet. Die Parzelle Nr. 1504 wird der MK 3 zugewiesen.

Anpassung ZöN Nr. 17 und Grünzone Schlossgut

Bisherige Zone: Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 17 «Heim, Altssiedlung, Verwaltungsbauten, öffentliche Parkplätze»
Neue Zone: Grünzone, ZöN Nr. 19 «Alters- und Pflegeheim, Zivilschutzanlage und Freizeithaus»



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

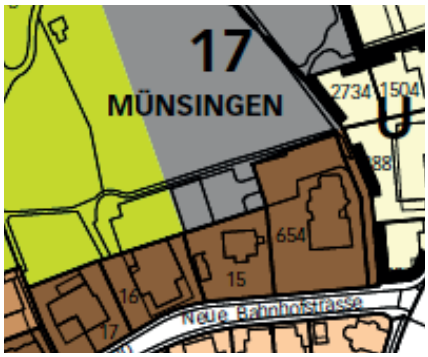


Ausschnitt Änderungsplan

Mit der Ausdehnung der Grünzone und der Aufhebung der ZöN Nr. 17 wird die tatsächliche Situation nachvollzogen. Ein Ausbau der Verwaltung am Standort Schlosspark steht nicht mehr zur Diskussion, entsprechend besteht kein Bedarf mehr für die ZöN Nr. 17. Die Ausbaupläne des Alters- und Pflegeheims in der ZöN Nr. 19 sind bei der neuen Abgrenzung der Grünzone und der ZöN 19 berücksichtigt worden. Die Realisierung eines Demenzgartens wird ermöglicht und der im Baureglement verlangte Zonenabstand kann sicher eingehalten werden.

Anpassung Mischzone Kern 3 (Parzelle Nr. 6)

Bisherige Zone: Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 17 «Heim, Altersiedlung, Verwaltungsbauten, öffentliche Parkplätze»
Neue Zone: Mischzone Kern 3 MK3



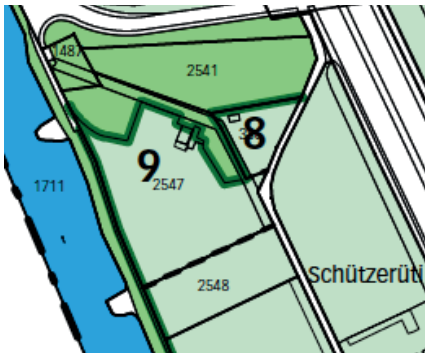
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitt Änderungsplan

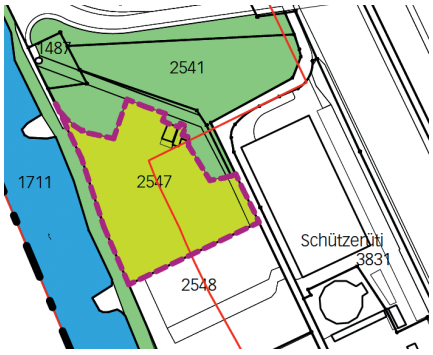
Im Zusammenhang mit der oben beschriebenen Ablösung der ZöN Nr. 17 werden die Parkplätze der Verwaltung auf der Parzelle Nr. 3518 in eine Mischzone Kern MK3 umgezont.

Umzonung ZSF Nr. 9 «Freizeitanlage mit Clubhaus»

Bisherige Zone: Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF Nr. 9
Neue Zone: Grünzone an der Aare



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

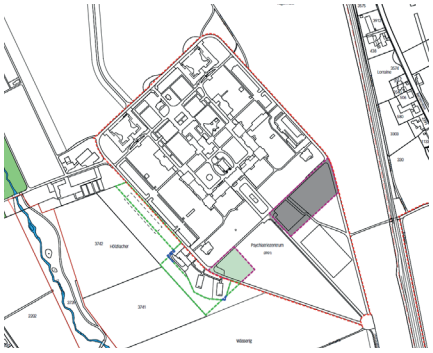
Die ZSF Nr. 9 «Freizeitanlage mit Clubhaus» wird aktuell noch durch den Platzger-Verein genutzt. Die Parzelle Nr. 2547 gehört der Gemeinde, liegt im BLN-Gebiet (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler) und soll nicht weiter mit zusätzlichen Nutzungen belegt werden. Ziel

ist, dass keine weiteren unerwünschten Entwicklungen stattfinden und längerfristig eine möglichst naturnahe, dem BLN entsprechende Gestaltung ermöglicht wird. Zu diesem Zweck wird eine Grünzone erlassen. Die Nutzung der Parzelle durch die Platzger ist weiterhin möglich, sie soll aber nicht an Dritte übergehen.

Umzonung ZöN Nr. 31 «Psychiatriezentrum» und ZSF Nr. 4 «Sportanlagen, Zirkuswiese, Sonnensegel»

Bisherige Zone: Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. 31, Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF Nr. 4
Neue Zone: ZöN Nr. 31, ZSF Nr. 4

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

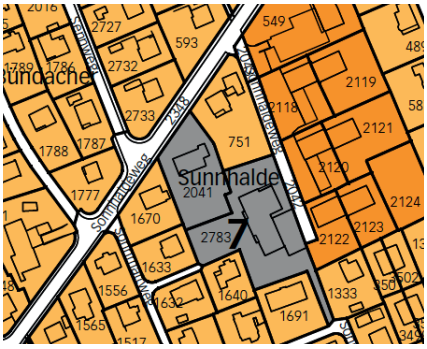


Ausschnitt Änderungsplan

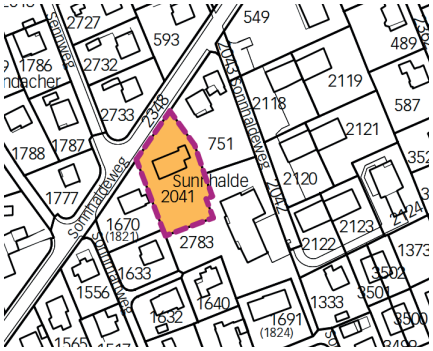
Mit der Zonenplanänderung werden die Festlegungen im Masterplan Psychiatriezentrum Münsingen (PZM) 2018 grundeigentümerverbindlich nachvollzogen. Die langfristig nicht mehr benötigten ZöN-Flächen werden ausgezont und zwei kleine Teilflächen im Umfang von 77.3 m² eingezont, wobei davon 24.9 m² Fruchtfolgeflächen betreffen. Aufgrund der geringen Fläche ist die Einzonung nicht Kompensationspflichtig (geringe Beanspruchung gem. Art. 11b Abs. 2 BauV).

Umzonung ZöN Nr. 7 «Alterssiedlung und Pfarrhaus»

Bisherige Zone: Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. 7
Neue Zone: Wohnzone 2 W2, Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. 7



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

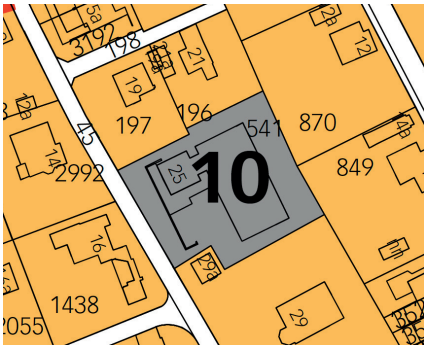


Ausschnitt Änderungsplan

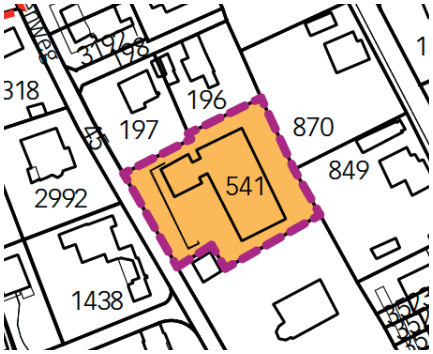
Die Umzonung der Parzelle Nr. 2041 in eine zweigeschossige Wohnzone folgt der heutigen Nutzung des Pfarrhauses als Wohngebäude.

Umzonung ZöN Nr. 10 «Personalhaus»

Bisherige Zone: Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. 10
Neue Zone: Wohnzone 2 W2



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

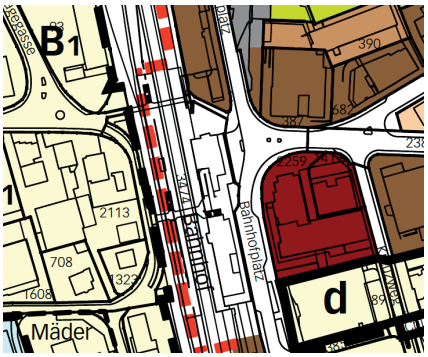


Ausschnitt Änderungsplan

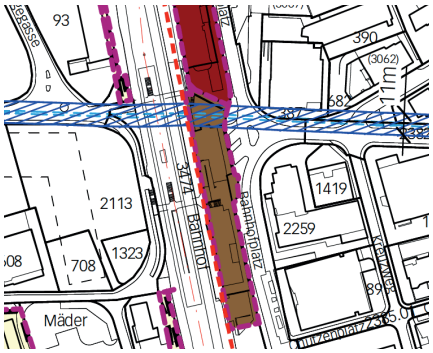
Da seitens Spital kein Bedarf mehr für die ZöN Nr. 10 besteht und mit Blick auf eine mögliche künftige Umnutzung wird die ZöN Nr. 10 in eine zweigeschossige Wohnzone W2 umgezont. Mit der Umzonung ist eine Einpassung in die bestehende Siedlungsstruktur sichergestellt.

Umzonung Bahnhofgebäude

Bisherige Zone: Bahnareal
Neue Zone: Mischzone Kern 3 MK3



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

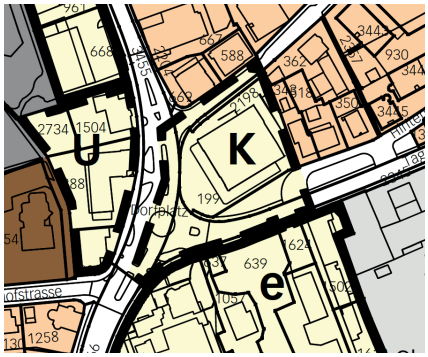


Ausschnitt Änderungsplan

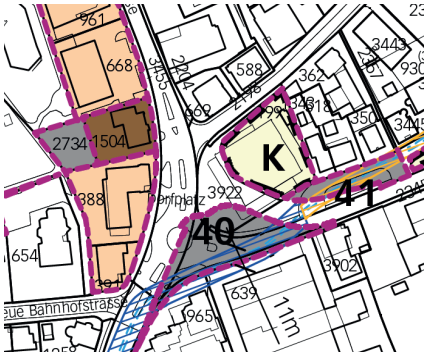
Das Bahnhofgebäude ist heute dem Bahnareal zugeordnet und wird neu der dreigeschossigen Mischzone Kern MK3 zugeteilt. Damit wird ein gewisser Entwicklungsspielraum ermöglicht.

Umzonung ZöN Nrn. 40 und 41

Bisherige Zone: ZPP K
Neue Zone: ZöN Nr. 40 «Dorfplatz», ZöN Nr. 41 «Traubenplatz»



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Mit dem Projekt Sanierung Ortsdurchfahrt und der damit verbundenen Verschiebung des Dorfplatzkreisels eröffnen sich neue Projektierungsspielräume für die Gestaltung des Dorfzentrums mittels öffentlicher Plätze (vgl. Ziff. 6.3.1, ZPP K «Dorfplatz»). Für die Realisierung des Dorf- und des Traubenplatzes werden – abgestimmt auf das Projekt Sanierung Ortsdurchfahrt – je eine neue ZöN erlassen. In diesem Rahmen können der Zweck, die baupolizeilichen Masse sowie die Grundzüge der Gestaltung spezifisch festgelegt werden.

Umzonung Mätteli-zone Tägertschi

Bisherige Zone: Mätteli-zone (Mischnutzung)
Neue Zone: Zone Erhalt ZE

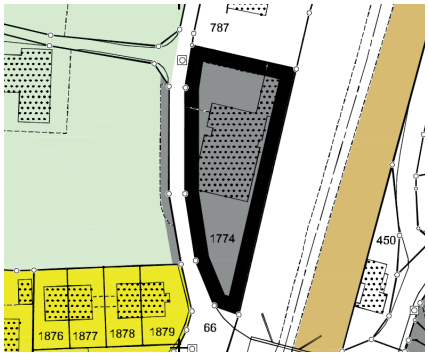
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitt Änderungsplan

Zugunsten der Einheitlichkeit des Baureglements der Gemeinde Münsingen muss die nur an diesem Ort vorkommende Mätteli-zone einer geeigneten Zone zugewiesen werden. Die Parzelle wird vom Gewässerraum und dem Ortsbildschutzgebiet überlagert. Diese Umstände machen eine Bebauung der Parzelle 329 praktisch unmöglich. Aus diesem Grund und weil die Zone Erhalt der Mätteli-zone am nächsten kommt, werden die Parzellen in die Zone Erhalt ZE umgezont.

ZöN Nr. I «Parkplatz», Trimstein

Bisherige Zone: Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. I
Neue Zone: Mischzone Kern Erhaltung MKE



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

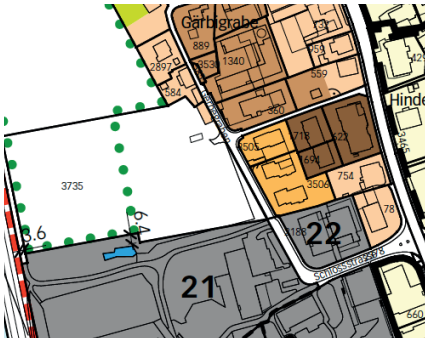
Ausschnitt Änderungsplan

Die ZöN kann in eine Mischzone Kern Erhaltung umgezont werden (vgl. auch Ziff. 6.3.5, Aufhebung UeO «Gmeinen», Trimstein).

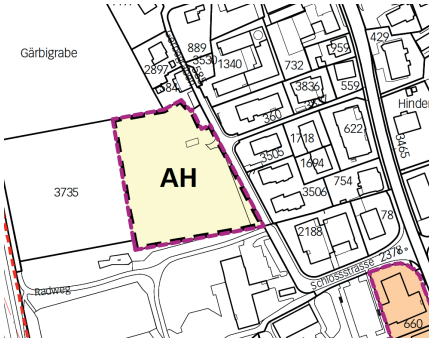
6.3.3 Ein- und Umzonungen von Landwirtschaftszonen

ZPP AH «Rossboden»

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone
Neue Zone: ZPP AH «Rossboden» (Intensivlandwirtschaft)
Nutzungsart: Intensive landwirtschaftliche Nutzung
Max. Fh gi: Qualitätssicherndes Verfahren unter Einbezug der Kant. Denkmalpflege



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Mit der Umzonung eines Teils der bereits heute an diesem Ort bestehenden Gärtnerei Maurer in eine spezifische ZPP und die zu erstellende Überbauungsordnung für intensive landwirtschaftliche Nutzung wird dem Familienbetrieb eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit geboten.

Auf dem Areal wurden ursprünglich Schnittblumen für den Verkauf im eigenen Öko-Blumenladen an der Bernstrasse gezogen. Aufgrund der veränderten Nachfrage werden heute vorwiegend bodenunabhängige Kräuterkulturen produziert. Des Weiteren befinden sich auf der Parzelle eine Erdaufbereitungsanlage, ein Holzschnitzellager, ein Grüngutplatz, Gewächshäuser, ein Kulturgarten, ein Gerätelager, ein Material- und

Steindepot etc. Diese heute bereits stattfindenden Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform, werden von der Gemeinde aber bereits seit längerem und auf Zusehen hin toleriert.

Der Betrieb überschreitet vermutlich bereits heute die Grenze der inneren Aufstockung gemäss Art. 37 RPV. Eine innere Aufstockung gemäss Art. 37 RPV würde vorliegen, wenn zu einem überwiegend bodenabhängig (d.h. die Pflanzen wurzeln direkt im natürlichen Boden) produzierenden Betrieb in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen für den bodenunabhängigen Garten- oder Gemüsebau wie beispielsweise Treibhäuser oder Folientunnels errichtet werden. Diese Bauten und Anlagen gelten als innere Aufstockung, solange die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche nicht mehr als 35 % der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebs bzw. nicht mehr als 5'000 m² beträgt. Die Bewirtschaftung gilt dann als bodenunabhängig, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht. Dies ist dann der Fall, wenn sich zwischen den Wurzeln und dem gewachsenen Boden eine Trennschicht befindet und der Boden als Produktionsfaktor ersetzt wird (Hors-Sol, Steinwolle, Nährfilm-Technik, Dünnschicht-Kultur usw.).

Die Umzonungsfläche umfasst nur die für den wirtschaftlichen Betrieb minimal notwendige Fläche. Das Landschaftsschutzgebiet wird nicht tangiert. Eine künftige Erweiterung des Standorts über die ZPP AH hinaus ist nicht vorgesehen. Zugelassen werden nur Nutzungen im Sinne der Intensivlandwirtschaft, entsprechend muss keine Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen erfolgen. Andere Nutzungen wie beispielsweise Wohnen oder rein gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig. Die Nutzung wird zudem an die Weiterführung des Betriebs an der Bernstrasse gekoppelt.

Gemäss Arbeitshilfe des Kantons sind bei der Beurteilung von Intensivlandwirtschaftszonen folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Geruchs- und Lärmbelastung

Der bereits heute bestehende Grüngutaufbereitungsplatz löst Lärm- und Geruchsbelastungen aus und liegt nahe an lärm- und geruchsempfindlichen Gebieten (Wohnzone). Bisher sind jedoch keine Konflikte mit der Nachbarschaft bekannt. Die aktuelle Lage des Aufbereitungsplatzes wurde in grösstmöglicher Distanz zu den empfindlichen Orten festgelegt und soll dort bleiben.

Gewässerschutzbereiche

Die Umzonung liegt im Gewässerschutzbereich Au (Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer). In diesen Bereichen dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen (insb. Erstellen von Lagerbehältern mit mehr als 250'000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können). Zudem

dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Diese Vorgaben sind bei der Realisierung neuer Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Fast die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 3735 ist der FFF zugeteilt. Gemäss der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» stellt die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone in Bezug auf die FFF einen Sonderfall dar. Sie gilt zwar nicht als Einzonung im Sinne von Art. 30 Abs. 1 RPV, bei der Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone muss aber eine Interessenabwägung mit Standortevaluation durchgeführt werden, welche auch dem Aspekt des Schutzes der FFF Rechnung trägt. Gemäss Art. 8b Abs. 4 Bst. b BauG ist die Schaffung einer Intensivlandwirtschaftszone nicht Kompensationspflichtig. Der Betrieb ist an den bestehenden Standort gebunden, eine Aussiedlung kommt aus wirtschaftlichen und betriebstechnischen Überlegungen nicht in Frage. Zudem besteht seitens Gemeinde ein Interesse, dass sich der Betrieb am bisherigen Standort angemessen weiterentwickeln kann. Die möglichst optimale Einpassung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild, eine rationelle Erschliessung und Parkierung sowie der langfristige Erhalt der Bodenfruchtbarkeit werden in den ZPP-Vorschriften festgehalten.

Erschliessungsplanung

Die Umzonung ist grundsätzlich durch eine öffentliche Strasse (Gerbegraben) erschlossen. Je nach Art der geplanten Nutzung sind Ausbauten nötig. Betreffend Wasser, Abwasser, Elektrizität fehlt eine geeignete Erschliessung. Die Erschliessungskosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers und es muss sichergestellt sein, dass keine Verunreinigung der Strassen erfolgt.

Anschluss an Hofgruppen und Siedlungsteile (Konzentrationsprinzip)

Die Umzonung schliesst im Osten, Nordosten und im Süden an die bestehende Siedlung an. Im Westen und Nordwesten erfolgt der Übergang zur offenen Landschaft. Die ZPP beschränkt sich auf die betriebsnotwendige Fläche und schliesst die heute in der Landwirtschaftszone nicht konformen Nutzungen ein. Eine künftige Erweiterung des Standorts über die ZPP AH hinaus ist insbesondere aufgrund des Ortsbildschutzes nicht möglich.

Ortsbildschutz/Siedlungstrennung

Die Parzelle liegt im Ortsbildschutzgebiet und in der Nähe von schützenswerten Bauten und Baugruppen. Das Ortsbildschutzgebiet umfasst schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Das im Zonenplan bezeichnete Ortsbildschutzgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale. Um dem Schutzzweck gerecht zu werden, haben sich innerhalb des Ortsbildschutzgebiets alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Materialisierung, Dach, Aussenräume etc.) gut ins Ortsbild einzufügen. Entsprechende Vorschriften sind in der ZPP enthalten.

Geschützte Landschaften und Objekte, Landschaftsschutz

Die Parzelle liegt im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und zur Hälfte im kommunalen Landschaftsschutzgebiet. Die Umzonung betrifft jedoch nur die Fläche ausserhalb des Landschaftsschutzgebiets. Dem Erhaltungsziel des ISOS (Erhalt der unverbauten Kulturlandebene und des ungestörten Sichtbezugs zwischen PZM, Kirche und Schloss) wird mit entsprechenden Vorschriften zur Art und zum Vorgehen bei der Bestimmung des Nutzungsmasses sowie mit den Gestaltungsgrundsätzen in der ZPP Rechnung getragen. Die baupolizeilichen Masse neuer Bauten und Anlagen werden im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege festgelegt. So soll dem schützenswerten Ortsbild bestmöglich Rechnung getragen und gleichzeitig eine gewisse Entwicklung des Betriebs ermöglicht werden.

Vernetzung von Biotopen

Die Umzonung liegt ausserhalb des Landschaftsschutzgebiets. Ökologisch wertvolle Trittsteine oder Strukturen wie Hecken, Waldränder etc. sind nicht betroffen.

Naturgefahren

Die Umzonung liegt nicht im Gefahrengebiet.

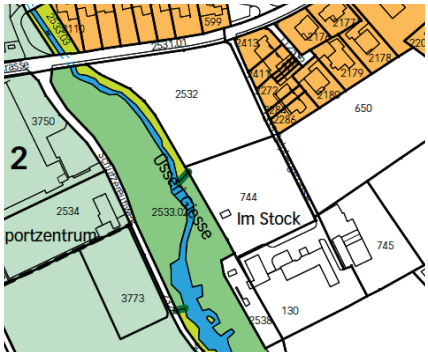
Standortnachweis

Die Grundeigentümerin betreibt am Gerbegraben seit Generationen den Familienbetrieb der Gärtnerei Maurer. Sie hat keine alternativen Standorte, weder im Eigentum noch in nützlicher Distanz. Gemäss Aussage der Grundeigentümerin wäre ohne die ZPP der Weiterbestand der Firma gefährdet.

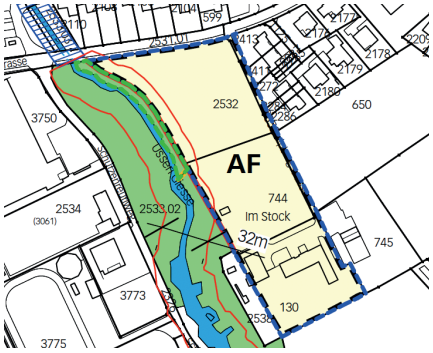
ZPP AF «Im Stock»

Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Einzonung des Gebiets «Im Stock» in die ZPP AF. Die Parzellen verbleiben in der Landwirtschaftszone und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

Bisherige Zone:	Landwirtschaftszone
Neue Zone:	ZPP AF «Im Stock» (Wohnzone, Zone Erhaltung)
Nutzungsart:	Wohnnutzung
Min. GFZo:	0.7, Parzelle Nr. 130 gemäss Zone Erhaltung ZE
Max. GFZo:	0.80, Parzelle Nr. 130 gemäss Zone Erhaltung ZE
Kann-Zuschlag für GFZo:	0.15, Parzelle Nr. 130 gemäss Zone Erhaltung ZE[1]
Max. VG:	2, 3 für Gebäude die ausschliesslich preisgünstigen Wohnraum in Kostenmiete enthalten



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Die geplante Einzonung unterscheidet sich stark von der Absicht aus dem Jahr 2010. Die ZPP-Vorgaben verlangen die angemessene Berücksichtigung des angrenzenden Naturschutzgebiets und des Waldes. Zudem werden mit der ZPP entsprechende Anreize geschaffen, um an diesem Ort Wohnen in Kostenmiete zu fördern. Die Lage des Areals eignet sich gut für die Schaffung von Familienwohnungen. Auf die sensible Lage muss mit einer qualitativen Planung maximal Rücksicht genommen werden.

Die Parzelle Nr. 2532 (5'083 m²) ist gemäss Kanton Fruchtfolgefläche und Kulturland. Das von der Gemeinde Münsingen in Auftrag gegebene Bodengutachten bestätigt diese Einstufung.[2] Gemäss Art. 8b Abs. 2 BauG können Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden, wenn die im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Diese werden erfüllt und nachfolgend erläutert:

– **Standortnachweis:** Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der mit der Einzonung verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann. Die Einzonung wird aus zwei Gründen ausgelöst. Die Parzelle Nr. 130 (Landhaus) befindet sich in der Landwirtschaftszone und die bestehenden Gebäude können nicht weiter bzw. besser genutzt werden. Mit der Zuweisung einer Nutzung gemäss den Bestimmungen der Zone Erhaltung soll das Landhaus mit

1 Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

2 Bodengutachten FFF-Qualität, Münsingen, Parzelle 2532, ECOLOT GmbH Bern, 09.08.2021

Umschwung erhalten und gleichzeitig die Gebäude besser genutzt resp. ein minimaler Projektierungsspielraum für den Unterhalt zugestanden werden. Da eine Inselzone nicht zulässig ist, eine Lücke im Baugebiet besteht und die Parzellen Nrn. 714 und 2532 schon lange nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, werden die beiden Parzellen eingezont und damit die Möglichkeit für eine qualitätsvolle, gesamtheitliche Entwicklung geschaffen. Gemäss Richtplan Landschaft der Gemeinde Münsingen liegen die Parzellen innerhalb der langfristigen Siedlungsgrenzen der Gemeinde. Damit wird das kantonale Ziel der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen erfüllt (bzgl. Kompensation Fruchtfolgeflächen siehe Ziff. 9.12).

- Wichtiges kantonales Ziel: Nach Art. 30 Abs. 1bis RPV wird vorausgesetzt, dass «ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann». Gemäss Art. 11f Bst. d BauV gelten als aus kantonaler Sicht wichtiges Ziel u.a. «das Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers und das Auffüllen von Baulücken». Aus Sicht der Gemeinde und der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) handelt es sich vorliegend um eine Baulücke. Dies wird vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Vorprüfungsbericht vom 18.12.2020 bestätigt. Ebenfalls als wichtiges kantonales Ziel gewertet wird gem. Art. 11f Bst. c die Siedlungsentwicklung in den Vorranggebieten Siedlungsentwicklung des RGSK. Gemäss Schreiben der RKBM, Fachbereich Raumplanung vom 11. August 2021 wird die ZPP AF «Im Stock» als wichtiges regionales Ziel vollumfänglich unterstützt. (vgl. Anhang 5).
- Optimale Nutzung: Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (kompakte, flächensparende Anordnung, hohe Nutzungsdichte, gute Erschliessung mit ÖV). Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Nutzungsdichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind. Die aus städtebaulichen Überlegungen minimale Fläche der Einzonung ist im Rahmen der Erarbeitung des ortsbaulichen Konzepts (vgl. Grundlagenbericht 2019) ermittelt worden. Mit der vorliegenden Einzonung wird eine möglichst geringe Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen bei gleichzeitiger Ermöglichung einer qualitativ hochwertigen Überbauung sichergestellt. Zudem kann eine Siedlungslücke geschlossen werden. Gemäss Art. 11c Abs 1 BauV wird eine Mindestdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.7 verlangt. Die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist sichergestellt (ÖV-Güteklasse C, vgl. Ziff. 9.3.2). Die Erschliessung soll möglichst direkt ab der Belpbergstrasse erfolgen und möglichst wenig zusätzlichen Verkehr generieren. Die zulässige Parkplatzzahl wird stark eingeschränkt.
- Kompensationspflicht: siehe Ziff. 9.12.
- Waldabstand: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der gesetzliche Mindestabstand von 30 m durch die Festlegung einer Wald-Baulinie (GBR) unter-

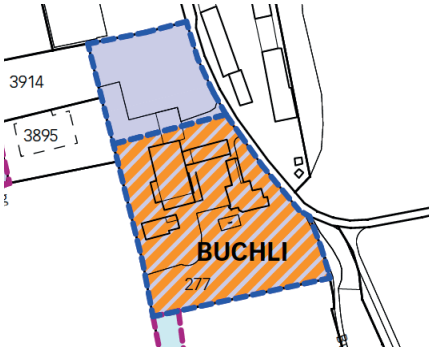
schritten werden. Diese müssen auf einer rechtskräftigen Waldgrenze basieren. In Absprache mit der kant. Waldabteilung Voralpen wird für Gebäude mit Wohnnutzung ein Abstand von 15 m festgelegt. Zudem müssen die Gebäude stirnseitig zum Wald angeordnet werden. Der Beizug der Waldabteilung in den weiteren Verfahrensschritten ist zwingend. Durch die Festlegung der neuen Waldgrenze entlang der Parzellengrenze wird die Waldfläche gegenüber dem heutigen Zustand sogar vergrössert.

Die Bandbreite der zulässigen Anzahl Parkplätze bei Wohnnutzung wird gegenüber der Festlegung in der kantonalen Bauverordnung BauV reduziert (vgl. Ziff. 7.8.9).

Misch- und Arbeitszone Buchli/Strassacher

Bisherige Zone:	Landwirtschaftszone
Neue Zone:	Mischzone M3 «Buchli», Arbeitszone AIII
Nutzungsart:	Mischnutzung
Min. GFZo:	0.7 (Mischzone)
Min. ÜZ:	0.4 (Arbeitszone)
Max. VG:	3 (Mischzone)
Max. Fh tr:	16.00 m (Arbeitszone)

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Die Parzelle Nr. 277 (8'781 m²) liegt in der Landwirtschaftszone und ist teilweise Kulturland. Nördlich, südlich und westlich ist die Parzelle umgeben von Arbeitszonen. Im östlichen Teil grenzt sie an die ZöN Nr. 15 «Werkhof». Die Grundeigentümer werden den landwirtschaftlichen Pferdebetrieb altershalber nur noch wenige Jahre in der heutigen Form betreiben. Sie möchten die Parzelle daher in eine Zone einzonen, die Wohnen (wie heute) und Gewerbe zulässt. Mit der Einzonung in die Arbeitszone und die spezifische Mischzone 3 «Buchli» wird diesem Anliegen Rechnung getragen.

Die Parzelle Nr. 277 ist im Richtplan Landschaft aus dem Jahr 2009 als langfristiges Entwicklungspotential für Wohnen und Arbeiten definiert und liegt innerhalb der langfristigen Siedlungsgrenze.

Die Parzelle Nr. 277 wird gemäss Erhebung des Kantons teilweise als Kulturland ausgewiesen. Gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01, gelten bei der Ein- und Umzonung von Kulturland die Anforderungen der Baugesetzgebung (Art. 8a und 8b BauG, Art. 11a ff BauV). Die Voraussetzung für die Beanspruchung von Kulturland ist im kantonalen Baugesetz (Art. 8a Abs. 1 und Abs. 2) geregelt. Damit Kulturland eingezont werden darf, sind kumulativ folgende zwei Voraussetzungen zu erfüllen:

- Standortnachweis: Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der mit der Einzonung verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann. Die Lage der Parzelle im Siedlungsgebiet spricht für eine bessere Ausnützung und gegen eine Weiterführung des Pferdebetriebs. Ebenso die oben genannten Festlegungen im Richtplan Landschaft. Die Parzelle Nr. 277 stellt eine Landwirtschaftszoneninsel dar und ist von allen Seiten von einer Bauzone umgeben.
- Geringe/optimale Beanspruchung: Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (kompakte, flächensparende Anordnung, hohe Nutzungsdichte, gute Erschliessung mit ÖV). Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass bei der Beanspruchung von Kulturland besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Nutzungsdichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind. Die besonders hohe Nutzungsdichte wird mit der Festlegung einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer GFZo von 0.7 für die Mischzone resp. einer minimalen Überbauungsziffer von 0.4 für die Arbeitszone sichergestellt (gefordert ist gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV eine minimale GFZo von 0.7). Bei einer minimalen Überbauungsziffer von 0.4 und einem mindestens 2-geschossigen Gebäude wird eine GFZo von 0.8 erreicht. Die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist durch die Lage in der ÖV-Güteklasse D gegeben.

Einzonungen von Arbeitszonen setzen gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV eine Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) voraus. Mit der AZB sollen die Nutzung der Arbeitszonen aus Sicht der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung laufend optimiert und bestehende Arbeitszonen besser genutzt werden, bevor neue Arbeitszonen eingezont werden. Die Einzonung Buchli/Strassacher gilt als Arbeitszone von (teil-)regionaler Bedeutung. Folgende Kriterien sind zu erfüllen:

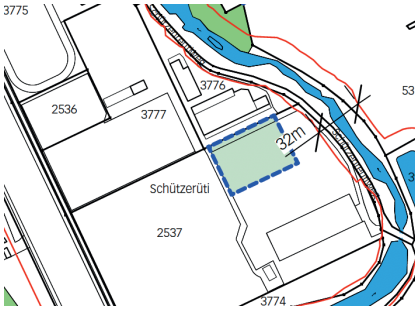
- Abstimmung über die Gemeindegrenze hinweg: Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland definiert zwecks Koordination grösserer Arbeitszonen regionale Arbeitsschwerpunkte. Die bestehende Arbeitszone Strassacher liegt im Arbeitsschwerpunkt S-3-36 (RGSK II). Dies ist der einzige regionale Arbeitsschwerpunkt im Aaretal. Als Regionalzentrum nimmt Münsingen eine wichtige Stellung als Arbeitsplatz ein. Rund 61% der Arbeitsplätze der Region Aaretal befinden sich in Münsingen.[1]

1 Einwohnergemeinde Münsingen (07.02.2019): Münsingen 2030 – vorausschauend gestalten. Grundlagenbericht.

- Konsequente Mobilisierung der inneren Reserven: Zwecks Siedlungsentwicklung nach Innen wird die Ausnützungsziffer durch die neu eingeführte minimale Überbauungsziffer ersetzt. Die noch unüberbauten grösseren Arbeitszonen in Münsingen sind strategische Reserven bestehender Betriebe. Insbesondere die Parzellen Nrn. 331 und 338 der teilweise unüberbauten Arbeitszone gehören der Firma USM. Für diese weltweit tätige Firma sind die Flächen eine Reserve für eigene Betriebserweiterungen am Standort Münsingen. Die Firma wurde in den letzten Jahren in mehreren Etappen erweitert. Mit Bezug auf die Grösse der Firma können diese langfristigen Reserveflächen auf den Parzellen Nrn. 331 und 338 als angemessen betrachtet werden und stehen für Dritte somit nicht zur Verfügung. In den letzten zwei Jahren wurden die benachbarten Parzellen Nrn. 3905 und 3895 vollständig überbaut (4'500 m^2) und die Erschliessung mit dem Strassackerweg erstellt (1'500 m^2). Die Fläche der neuen Arbeitszone Buchli beträgt rund 2'300 m^2. Trotz Einzonung werden die freien Arbeitszonenflächen insgesamt kleiner, was im Sinne der zweckmässigen Bodennutzung ist.
- Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit: Die Verfügbarkeit des Baulands wird durch die Gemeinde mittels vertraglicher Bauverpflichtung gesichert.
- Bedarf aus regionaler Sicht (vgl. oben): Rund 61% der Arbeitsplätze der Region Aaretal befinden sich in Münsingen. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, diese wichtige Rolle im Aaretal auch künftig einnehmen zu können. Die Stärkung des Arbeitsplatzes Münsingen ist ein explizites, mit der Ortsplanungsrevision zu erfüllendes Ziel (vgl. Ziff. 0, Grundsätze des Gemeinderats).
- Realisierung der Arbeitszone in einem Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten: Das Gebiet Buchli/Strassacher liegt nicht in einem Vorranggebiet Siedlungserweiterung Arbeiten, jedoch unmittelbar angrenzend an den regionalen Arbeitsschwerpunkt S-3-36. Mit der Einzonung wird die letzte Baulücke in diesem Gebiet geschlossen und damit ein kompakter Siedlungskörper gesichert.
- Überkommunale Abstimmung: vgl. oben «Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg».

ZSF Nr. 12 Tiersport, Tierhaltung	Bisherige Zone:	Landwirtschaftszone
	Neue Zone:	ZSF Nr. 12
	Baupol. Masse, Grundzüge der Gestaltung:	Auslauf mit Ergänzungen. Es sind keine Hochbauten erlaubt. Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht zulässig.

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Die ZSF Nr. 12 (Teil der Parzelle Nr. 2537) soll südlich angrenzend an die bestehende ZSF Nr. 3 eingezont werden, um dem an diesem Ort bereits bestehenden lokalen Betrieb des Islandpferdezentrums die Erstellung grösserer Allwetterausläufe und damit eine artgerechtere Pferdehaltung ermöglichen zu können. Obwohl das Vorhaben von den gestzlichen Tierschutzbestimmungen gefordert wird, ist es in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.

Das Gebiet liegt in der Grundwasserschutzzone S3. Abklärungen beim Amt für Wasser und Abfall AWA haben ergeben, dass Allwetterausläufe in der Grundwasserschutzzone nur zulässig sind, sofern die Grasnarbe erhalten werden kann oder der Boden wasserundurchlässig ausgestaltet sowie das Wasser nicht versickert wird. Die Grasnarbe kann nur erhalten werden, wenn die Fläche lediglich als Weide und nicht als Allwetterauslauf genutzt wird. Die Grundeigentümerin beabsichtigt deshalb, den Boden wasserundurchlässig auszugestalten und das anfallende Wasser in die Kanalisation zu leiten.

Die Einzonung beansprucht 1'488 m² Fruchtfolgeflächen.[1] Gemäss Art. 8b Abs. 2 BauG dürfen Furchtfolgeflächen eingezont werden, wenn die im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind.

– **Standortnachweis:** Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der mit der Einzonung verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann. Das bestehende Islandpferdezentrum besteht seit rund 10 Jahren, alternative Flächen bestehen nicht. Eine Aussiedlung kommt deshalb auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage. Somit sind das Islandpferdezentrum und damit auch die Erweiterung an den Standort, welcher ausserhalb der Bauzone

1 Bodengutachten FFF-Qualität, Münsingen, Parzelle 2537, ECOLOT GmbH Bern, 09.08.2021

vollständig von Fruchtfolgeflächen umgeben ist, gebunden. Ohne die Einzonung kann die Haltung nicht artgerecht verbessert werden, der Auslauf muss an die Stallungen angrenzen (bzgl. Kompensation Fruchtfolgeflächen siehe Ziff. 9.12).

- Wichtiges kantonales Ziel: Nach Art. 30 Abs. 1bis RPV wird vorausgesetzt, dass «ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann». Gemäss Art. 11f Bst. d BauV gelten als aus kantonaler Sicht wichtiges Ziel u.a. «die massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für bestehende Betriebe». In der ZSF Nr. 3 sind Vereine und Betriebe angesiedelt, die Freizeitaktivitäten anbieten/verkaufen. Die ZSF Nr. 12 wird für einen solchen Betrieb ausgeschieden. Für gewerbliche Pferdebetriebe ist eine Bauzone erforderlich. Diese ZSF ist somit in dieser Angelegenheit einer Arbeitszone gleichgesetzt. Die Erweiterung ist notwendig, damit der lokale Betrieb die artgerechtere Pferdehaltung anbieten kann und somit konkurrenzfähig bleibt.
- Optimale Nutzung: Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (kompakte, flächensparende Anordnung, hohe Nutzungsdichte, gute Erschliessung mit ÖV). Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Nutzungsdichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind. Die für die Umsetzung des Vorhabens minimale Fläche ist zusammen mit der Grundeigentümerin ermittelt worden, die möglichst geringe Beanspruchung ist damit sichergestellt. Die Erstellung von Hochbauten ist nicht erlaubt. Die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist sichergestellt (ÖV-Güteklasse C und D, vgl. Ziff. 9.3.2). Die Erschliessung des Betriebs ist bestehend und erfolgt direkt ab dem Schützenreutiweg. Durch die Einzonung wird kein zusätzlicher Verkehr generiert.
- Kompensationspflicht: siehe Ziff. 9.12. Die Kompensation erfolgt auf der Parzelle Nr. 100 in Trimstein.

Einzonung nicht mehr landwirtschaftlich genutztes Gebäude Bärenstutz

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone
Neue Zone: Mischzone Kern Erhaltung
Nutzungsart: Wohnnutzung

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

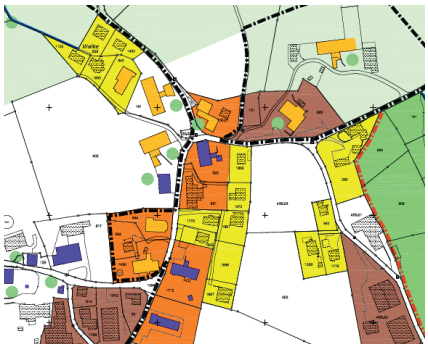
Ausschnitt Änderungsplan

Das Gebäude wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Damit das Volumen des Gebäudes vollständig und zonenkonform genutzt werden kann, wird die bebaute Fläche plus kleiner Grenzabstand eingezont. Die westlich und nördlich an das Hauptgebäude angrenzende Landwirtschaftsfläche ist gemäss Erhebung des Kantons Fruchtfolgefläche. Gemäss Art. 8b Abs. 2 BauG dürfen Fruchtfolgeflächen nur unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden.

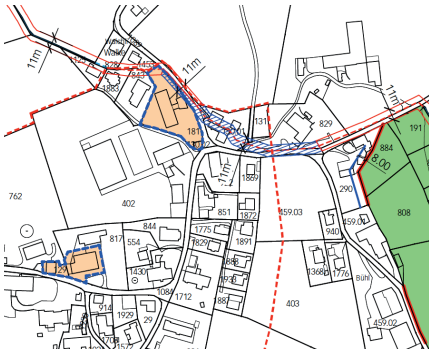
- Standortnachweis: Der Zweck der besseren Nutzung des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäudes kann nur an diesem Ort erfolgen.
- Geringe Beanspruchung: Es werden nur die bestehenden Gebäude eingezont. Damit wird eine minimale Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen sichergestellt. Da mit der geplanten Einzonung weniger als 300 m² Fruchtfolgefläche beansprucht werden, muss keine Kompensation der Fläche nachgewiesen werden.

Einzonung nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Gebäude Trimstein

Bisherige Zone:	Landwirtschaftszone
Neue Zone:	Mischzone Kern Erhaltung MKE, Mischzone 2 M2, Wohnzone 2 W2
Nutzungsart:	Wohnnutzung, gemischte Nutzung
Min. GFZo:	gem. Art. 53 GBR resp. 0.5
Max. VG:	gem. Art. 53 GBR resp. 2
Max. Fh tr:	7.20 m

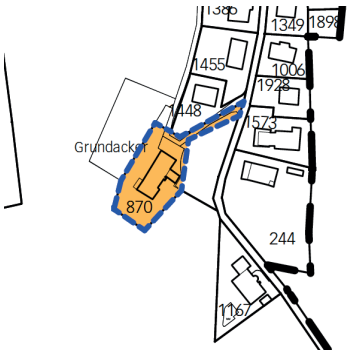


Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

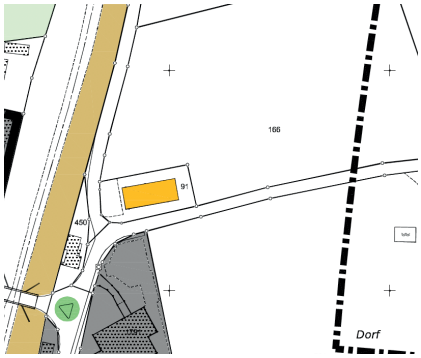


Ausschnitt Änderungsplan

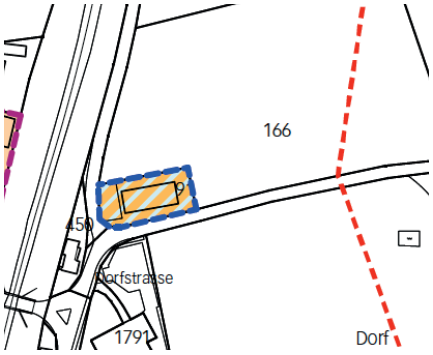
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Im Sinne einer Zonenarrondierung werden in Trimstein einzelne, nicht mehr ausschliesslich landwirtschaftlich genutzte Gebäude eingezont und den Grundeigentümerschaften damit die Möglichkeit gegeben, die Gebäudevolumen vollständig für das Wohnen zu nutzen. Konkret handelt es sich um die Parzellen Nrn. 91, 129, 817, 181, 1972 (130.02) und 870. Die

Einzonung betrifft im Bereich der Parzelle Nr. 817 kleine Teile Kulturland. Gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01, gelten bei der Ein- und Umzonung von Kulturland die Anforderungen der Baugesetzgebung (Art. 8a und 8b BauG, Art. 11a ff BauV). Die Voraussetzung für die Beanspruchung von Kulturland ist im kantonalen Baugesetz (Art. 8a Abs. 1 und Abs. 2) geregelt. Damit Kulturland eingezont werden darf, sind kumulativ folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Standortnachweis: Der Zweck der besseren Nutzung des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäudes kann nur an diesem Ort erfolgen.
- Geringe Beanspruchung: Es wird nur das bestehende Hauptgebäude mit dem aus raumplanerischer Sicht minimal notwendigen Anteil Umschwung eingezont. Damit wird eine minimale Beanspruchung der Kulturlandfläche sichergestellt. Es handelt sich dabei um weniger als 300 m^2 (geringe Beanspruchung gemäss Art. 11 Abs. 2 BauV). Auch die übrigen Einzonungen bestehender Bauernhäuser in Trimstein (keine Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen oder Kulturland) beschränken sich auf die bebaute Fläche und den minimal notwendigen Umschwung.
- Waldabstand: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Die Parzelle Nr. 290 liegt grösstenteils im üblichen Waldabstand von 30 m. Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der gesetzliche Mindestabstand durch die Festlegung einer Wald-Baulinie unterschritten werden. Diese müssen auf einer rechtskräftigen Waldgrenze basieren. In Absprache mit der kant. Waldabteilung Voralpen wird für die Parzelle Nr. 290 von der Hauptbaute Bühl 4 bis zur Parzellengrenze eine Wald-Baulinie von 8 m festgelegt. Da das Gebäude auf der Westseite des Waldes steht sind die wohnhygienischen Anforderungen mit 8 m erfüllt.
- Erschliessung: Massnahmenblatt A_01 bezieht sich auf die Ein- und Umzonungen, bei welchen der 15-jährige Baulandbedarf Wohnen geltend gemacht wird. Da es sich um Einzonung weitgehend überbauter Gebiete handelt, wird der Baulandbedarf nicht geltend gemacht. Da weniger als 300 m^2 Kulturland beansprucht werden, kann im Interesse einer verhältnismässigen und vollzugstauglichen Handhabung auf die Erfüllung der Bestimmungen gem. Art. 11c, 11d, 11f und 11g Absätze 1 und 2 verzichtet werden. Gemäss Richtplan Mobilität erfüllen die geplanten Einzonungen die Anforderungen der kantonalen Richtplanung. Das bestehende Verkehrsnetz (MiV und ÖV) kann unter Berücksichtigung der geplanten Massnahmen und Ausbauten das Verkehrswachstum im nächsten Planungshorizont bewältigen.

Bühl, Trimstein

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone, Wohnzone W2
Neue Zone: Mischzone M2
Nutzungsart: Gemischte Nutzung

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitt Änderungsplan

Die Grundeigentümer möchten die Parzelle Nr. 1848 verdichtet nutzen und mehr Wohnraum schaffen. Um das nötige Bauvolumen erreichen zu können sowie für Nebennutzungen ist eine geringfügige Vergrösserung der Bauzone (Einzonung von 300 m² auf der Parzelle Nr. 616) nötig. Als Inhaber einer Garten- und Landschaftsbaufirma möchten sie den sich in schlechtem baulichen Zustand befindenden Ökonomieteil zu gewerblichen Zwecken für die Firma nutzen, falls eine Wohnnutzung nicht realisiert werden kann.

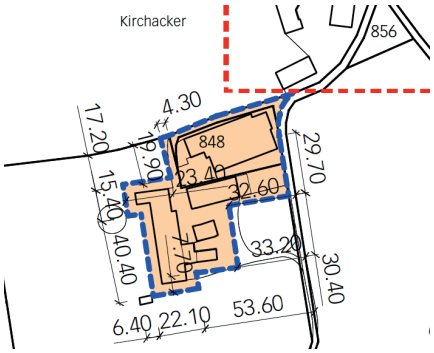
Die Parzelle Nr. 1848 liegt vollständig innerhalb der Waldabstabstandslinie von 30 m. Gemäss der Waldabteilung Voralpen kann festgehalten werden, dass in einem möglichen Baubewilligungsverfahren die Unterschreitung des minimalen Waldabstandes von 8.00 m möglich ist. Dies für ein Bauvorhaben am bestehenden Gebäude und auch bei einem eventuellen Ersatzbau oder einem Neubau nördlich des bestehenden Gebäudes. Die Waldabstandslinie wird im Zonenplan entsprechend festgelegt.

Die Einzonung betrifft Kulturland im Umfang von weniger als 300 m², d.h. es handelt sich um eine geringe Beanspruchung im Sinne von Art. 11b Abs. 2 BauV. Ohne die Einzonungen kann die bereits eingezonte Restfläche nicht sinnvoll zur Innenentwicklung genutzt werden. Die Gemeinde erachtet die Einzonung einer kleinen Fläche deshalb als sinnvoll. Mit der Festlegung einer Mischzone M2 werden eine minimale Dichte von 0.5 und damit eine optimale Nutzung sichergestellt sowie ein lokales Gewerbe unterstützt. Die Abgrenzung der Einzonung ist nach Absprache mit dem AGR auf die für die Entwicklung minimal nötige Fläche beschränkt worden.

Kirchacker, Trimstein

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone
Neue Zone: Mischzone Kern Erhaltung MKE
Nutzungsart: Gemischte Nutzung

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



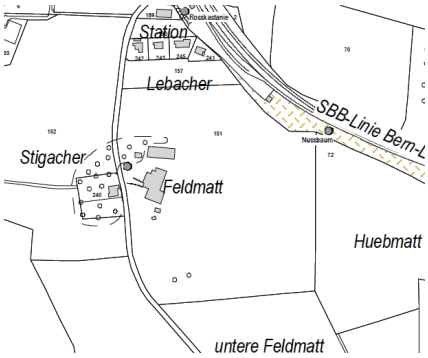
Ausschnitt Änderungsplan

Das schon immer gewerblich genutzte Gebäude der ehemaligen Schreinerei (Parzelle Nr. 848) sowie das Nachbargebäude auf der Parzelle Nr. 871 sollen Zwecks Umnutzung und besserer Ausnützung der bestehenden Volumen in die Mischzone Kern Erhaltung eingezont werden. Es werden nur die bestehenden Hauptgebäude und das zugehörige Nebengebäude mit dem aus raumplanerischer Sicht minimal notwendigen Anteil Umschwung eingezont. Das Gebäude der ehemaligen Schreinerei verfügt über Potenzial für mindestens eine zusätzliche Wohnung, auch im schon lange nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude auf der Parzelle Nr. 871 besteht noch Potenzial für zusätzliche Wohnungen. In der Mischzone Kern haben sich Ersatz- und Umbauten an die bestehende Bebauungsstruktur zu halten. Das Gebäude wurde erst vor kurzem saniert. Ersatzbauten sind kurzfristig keine geplant. Die Einzonung beansprucht im Bereich des bestehenden Silos sowie westlich des Gebäudes Krichacker 26 minimale Flächen Kulturland. Die als Kulturland bezeichneten Flächen sind Teil des Hausplatzes, keine landwirtschaftliche Nutzfläche und können demnach nicht als Kulturland gem. Art. 11a Abs. 1 und 2 BauV gewertet werden. Westlich und südlich des Gebäudes Kirchacker 25 betrifft die Einzonung gemäss kant. Hinweiskarte Fruchtfolgeflächen (397 m^2). Die bezeichneten Flächen gehören zum Umschwung des Bauernhauses (Rasenspielfläche, Miststock) und werden nicht landwirtschaftlich genutzt. Da die Flächen zum Umschwung des Hauses gehören stellen sie kein für den Pflanzenbau nutzbares Potenzial dar und können demnach nicht als Fruchtfolgeflächen gelten (vgl. auch Bodengutachten FFF-Qualität, Trimstein, Parzelle Nr. 871 des Büros ECOLOT GmbH, Bern vom 10.08.2021).

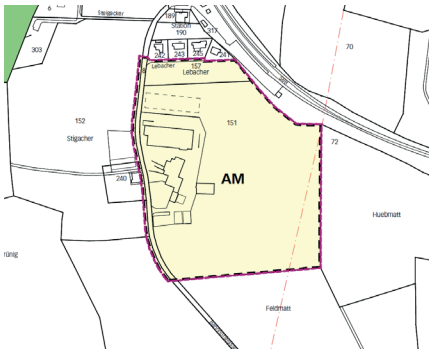
Die bestehenden Gebäude haben Besitzstandsgarantie. Mit der Einzonung in die MKE werden neue Gebäude ausgeschlossen. Die Zonenabgrenzung verläuft eng um die Gebäude wodurch keine Baulandreserven entstehen. Da kein Bauland entsteht, sind keine weiteren Nachweise betreffend Baulandbedarf beizubringen. Die Zuweisung zur Zone MKE ermöglicht nur neue Nutzungen innerhalb der Gebäude und schafft keine neue Bauzone im Sinne einer Fläche. Somit entsteht nicht eine neue Bauzoneninsel.

ZPP AM «Feldmatt»

Bisherige Zone:	Landwirtschaftszone
Neue Zone:	ZPP AM «Feldmatt»
Nutzungsart	Intensivlandwirtschaft



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Der Landwirtschaftsbetrieb Guggisberg beabsichtigt am Betriebsstandort die Festigung und Weiterentwicklung der bestehenden bodenabhängigen und bodenunabhängigen Produktion und Verarbeitung von Gemüse, Beeren und Obst sowie weiteren pflanzlichen Erzeugnissen mit den dazu erforderlichen Bauten, Anlagen, Infrastrukturen und Verkehrswegen.[1] Die zukünftige Betriebsentwicklung wird auf Grund der Betriebsgrösse die innere Aufstockung übersteigen, weshalb am Betriebsstandort eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit einer Fläche von rund 5.3 Hektaren inkl. bereits bestehende Hofgruppe, Bauten und Anlagen erlassen werden soll. Mit einer ZPP und der darauf folgenden Überbauungsordnung können die Anforderungen an eine ganzheitliche, qualitativ hochwertige bauliche Entwicklung sowie eine optimale Integration in das Orts- und Landschaftsbild festgelegt werden. Grundlage für die Entwicklung ist das Gesamtkonzept Gemüsebau Guggisberg (12.04.2021), die Überbauungsordnung muss auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet werden.

Zugelassen werden nur Nutzungen im Sinne der Intensivlandwirtschaft für den Gemüsebau u.ä., entsprechend muss keine Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen erfolgen. Andere Nutzungen wie beispielsweise Wohnen oder rein gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig. Gemäss Arbeitshilfe des Kantons sind bei der Beurteilung von Intensivlandwirtschaftszonen folgende, mit der Planung insgesamt erfüllte Kriterien zu berücksichtigen:

1 Gesamtkonzept Gemüsebau Guggisberg, 12.04.2021

Geruchs- und Lärmbelastung

Der bereits heute bestehende Betrieb löst Lärm- und Geruchsbelastungen aus. Bisher sind jedoch keine Konflikte mit der Nachbarschaft bekannt. Die Erweiterungsfläche der ZPP liegt nahe am lärm- und geruchsempfindlichen Wohngebiet beim Bahnhof Tägertschi. Dies ist bei einer allfälligen Erweiterung zu berücksichtigen.

Gewässerschutzbereiche

Die Einzonung liegt nicht in einem Gewässerschutzbereich.

Fruchtfolgeflächen

Fast die gesamte Fläche der neuen ZPP ist der FFF zugeordnet. Gemäss der Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» (Fassung 2020) stellt die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone in Bezug auf die FFF einen Sonderfall dar. Sie gilt zwar nicht als Einzonung im Sinne von Art. 30 Abs. 1 RPV, bei der Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone muss aber eine Interessenabwägung mit Standortevaluation durchgeführt werden, welche auch dem Aspekt des Schutzes der FFF Rechnung trägt. Gemäss Art. 8 Abs. 4 ist die Schaffung einer Intensivlandwirtschaftszone nicht kompensationspflichtig. Die Anforderungen gemäss kantonaler Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland in der Raumplanung» in Bezug auf die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sind kumulativ erfüllt.

Der Betrieb ist an den bestehenden Standort gebunden, eine Aussiedlung kommt aus wirtschaftlichen und betriebstechnischen Überlegungen nicht in Frage. Zudem besteht seitens Gemeinde ein Interesse, dass sich der Betrieb am bisherigen Standort angemessen weiterentwickeln kann. Das Gesamtkonzept zeigt auf, wie eine möglichst kompakte und flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen erzielt wird.

Erschliessungsplanung

Die Umzonung ist durch die öffentliche Bahnhofstrasse erschlossen. Betreffend Wasser, Abwasser, Elektrizität besteht ebenfalls eine geeignete Erschliessung. Allfällige weitere oder zusätzliche Erschliessungskosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers. Zudem muss sichergestellt sein, dass keine Verunreinigung der Strassen erfolgt und die Sicherheit der Strasse gewährleistet ist.

Anschluss an Hofgruppen und Siedlungsteile

Die Umzonung liegt am Betriebsstandort Feldmatt und gliedert sich direkt an die bestehende Hofgruppe an. Der Betriebsstandort liegt zwischen den beiden Siedlungsteilen von Tägertschi. Die ZPP stellt den Anschluss an die Bauzone sicher. Der Abschnitt Lebacher grenzt an die Wohnzone an und dient der bodenbezogenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Produktion mit dem dazu erforderlichen Kulturenschutz sowie als Übergang zur angrenzenden Siedlung. Hochbauten, An- und Kleinbauten sowie dauerhafte das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigende Vorrichtungen sind in diesem Abschnitt nicht zugelassen. Die Erschliessung der angrenzenden Liegenschaften muss sichergestellt sein.

Ortsbildschutz/Siedlungstrennung

Die Umzonung liegt nicht im Ortsbildschutzgebiet. Westlich und südlich der Umzonung befinden sich schützens- und erhaltenswerte landwirtschaftliche Gebäude, die von der Betriebserweiterung nicht tangiert werden. Entsprechende Vorgaben zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild sind in der ZPP verankert.

Geschützte Landschaften und Objekte, Landschaftsschutz

Die Umzonung liegt angrenzend jedoch ausserhalb des kommunalen Landschaftsschutzgebiets.

Vernetzung von Biotopen

Ökologisch wertvolle Trittsteine oder Strukturen wie Hecken, Waldränder etc. sind nicht betroffen.

Naturgefahren

Im nord-östlichen Bereich schneidet die ZPP blaue und gelbe Gefahrengebiete für Rutschungen. Im Rahmen der Überbauungsordnung und des Baugesuchs ist darzulegen, mit welchen Massnahmen die Gefahrenbehebung erfolgt, um Bauten, Menschen und Sachwerte nicht zu gefährden. Bei der geplanten Anlage handelt es sich nicht um besonders sensible Bauten.

Landschaftliche Integration

Eine wichtige Bedeutung kommt der Integration der Gesamtanlage in das Landschaftsbild zu. Das Gesamtkonzept macht diesbezüglich Aussagen zu den räumllichen Verhaltensweisen zur Sicherstellung einer bestmöglichen Integration der gesamten Hofgruppe sowie zur Stärkung und Entwicklung der umliegenden Landschaftsräume und Hofgruppen. Das Gesamtkonzept Gemüsebau Guggisberg bildet die Grundlage für die Entwicklung des Betriebs.

6.3.4 Auszonungen

ZSF Nr. 12 «Reitplatz», Münsingen

Bisherige Zone: Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF Nr. 12
Neue Zone: Landwirtschaftszone

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

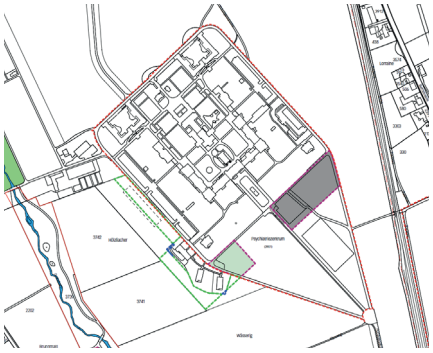
Ausschnitt Änderungsplan

Die ZSF wurde ursprünglich für die Erstellung eines Reitplatzes geschaffen. Da der Reitplatz mittlerweile innerhalb der ZPP erstellt worden ist wird die ZSF Nr. 12 überflüssig und die Fläche wieder der Landwirtschaftszone zugeordnet.

ZöN Nr. 31 «Psychiatriezentrum», Münsingen

Bisherige Zone: Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. 31, Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF Nr. 4
Neue Zone: ZöN Nr. 31, ZSF Nr. 4

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



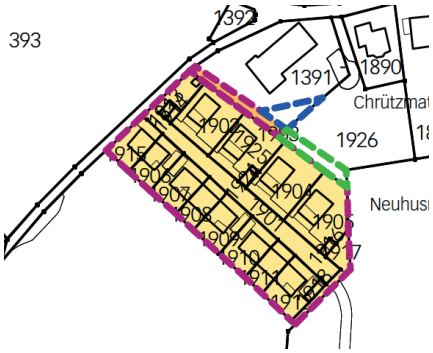
Ausschnitt Änderungsplan

Vgl. Ziff. 6.3.2 Umzonung ZöN Nr. 31 «Psychiatriezentrum» und ZSF Nr. 4 «Sportanlagen, Zirkuswiese, Sonnensegel». Die langfristig nicht mehr benötigten ZöN-Flächen werden ausgezont.

Neuhusmatte, Trimstein

Bisherige Zone: ZPP «Neuhusmatte»
Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
Nutzungsart: Wohnen

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Vgl. auch Ziff. 6.3.6. Im Zuge der Aufhebung der UeO A, deren Perimeter nicht mit der Parzellengrenze übereinstimmte, werden die Zonengrenzen bereinigt und auf die Parzellierung abgestimmt.

6.3.5 Aufhebung von Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (UeO)

Im Zuge der Überarbeitung des Zonenplans werden jene ZPPs und UeOs aufgehoben, deren Überbauungen seit längerer Zeit realisiert sind. Die betroffenen Parzellen werden grossmehrheitlich in die Zone Erhaltung ZE umgezont. In dieser Zone haben sich Ersatz- und Umbauten an die Volumetrie, Lage, Stellung und die Nutzungsart des bestehenden Gebäudes zu halten. Die bis anhin in den ZPPs und UeOs geschützten Einzelbäume und Baumreihen sind durch die Gemeinde überprüft und gegebenenfalls in den Zonenplan 2 überführt worden.

ZPP «Wyhulle», Tägertschi

Bisherige Zone: ZPP «Wyhulle»
Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
Nutzungsart: Wohnen

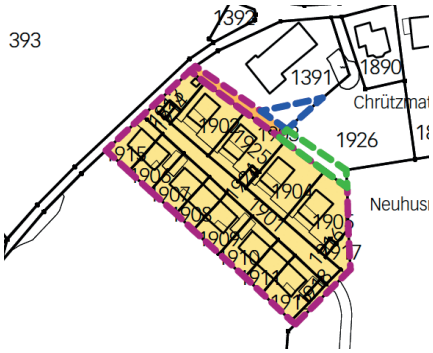
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitt Änderungsplan

ZPP «Neuhusmatte», Trimstein

Bisherige Zone: ZPP «Neuhusmatte»
Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
Nutzungsart: Wohnen

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



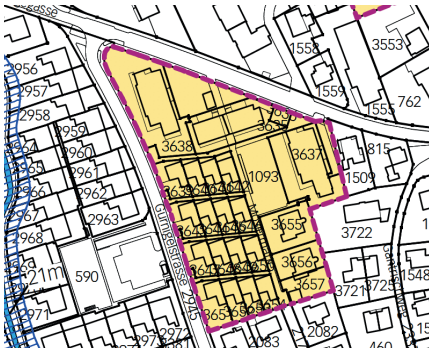
Ausschnitt Änderungsplan

Vgl. auch Ziff. 6.3.6.

ZPP A «Sägegasse» Münsingen

Bisherige Zone: ZPP A «Sägegasse»
Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
Nutzungsart: Wohnen

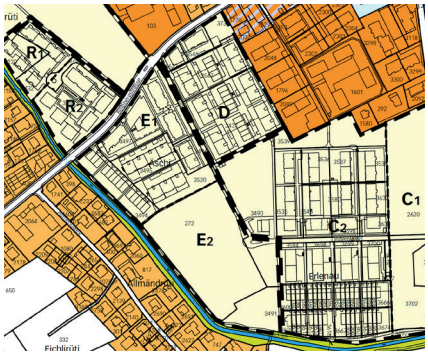
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



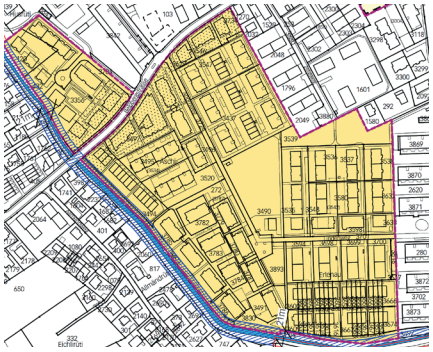
Ausschnitt Änderungsplan

ZPP «Erlenau», Abschnitte D, E1, E2, C2 Münsingen

Bisherige Zone: ZPP «Erlenau», Abschnitte D, E1, E2, C2
Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
Nutzungsart: Wohnen



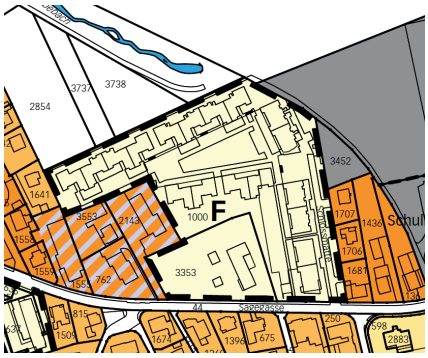
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



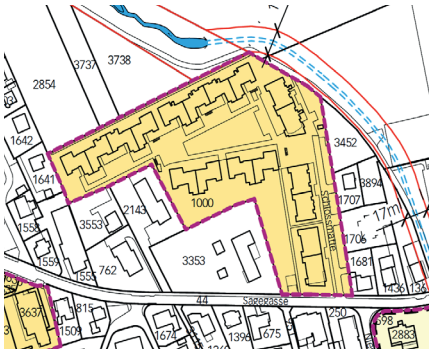
Ausschnitt Änderungsplan

ZPP F «Schlossmatt» Münsingen

Bisherige Zone: ZPP F «Schlossmatt»
Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

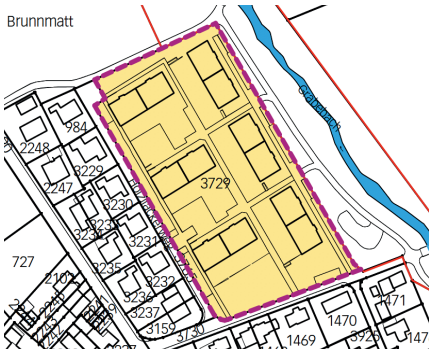


Ausschnitt Änderungsplan

ZPP G «Hölzliacker» Münsingen

Bisherige Zone: ZPP G «Hölzliacker»
Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
Nutzungsart: Wohnen

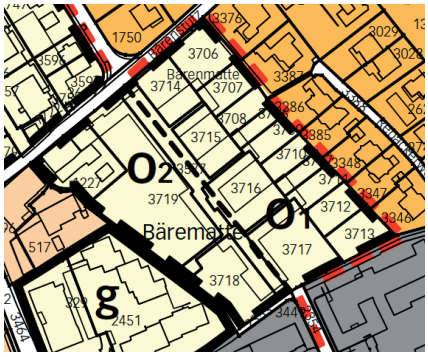
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

ZPP O «Bärenmatte» Münsingen

Bisherige Zone: ZPP O «Bärenmatte»
Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
Nutzungsart: Wohnen

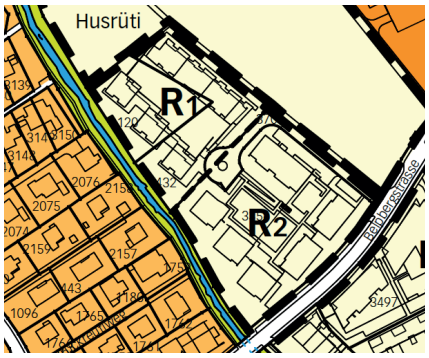


Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

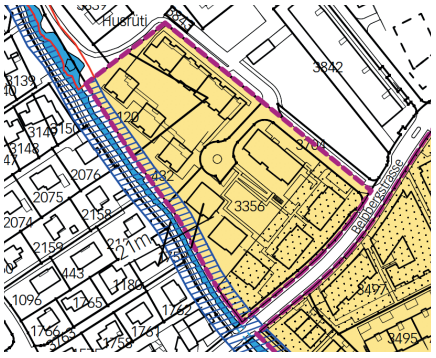
Ausschnitt Änderungsplan

ZPP R «Husrüti» Münsingen

Bisherige Zone: ZPP R «Husrüti»
Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
Nutzungsart: Wohnen



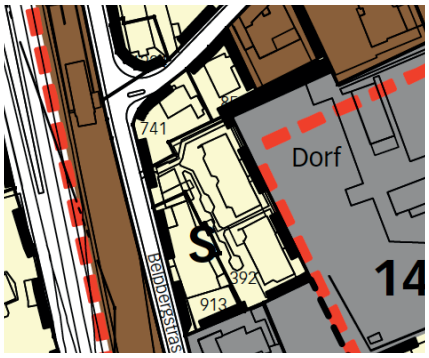
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



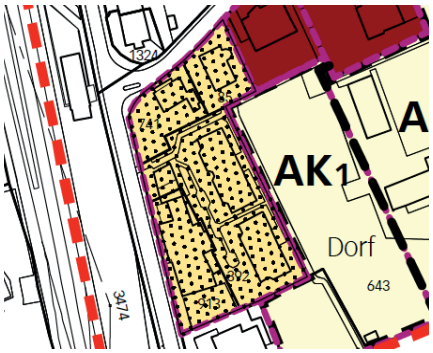
Ausschnitt Änderungsplan

ZPP S «Belpbergstrasse 9-15» Münsingen

Bisherige Zone: ZPP S «Belpbergstrasse 9-15»
Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
Nutzungsart: Wohnen, Hotel



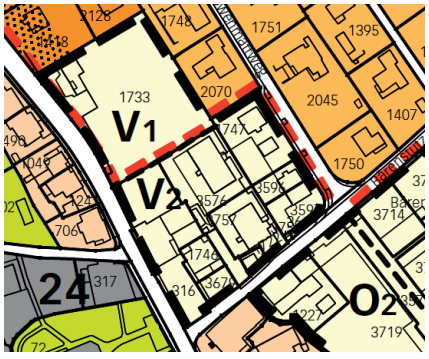
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



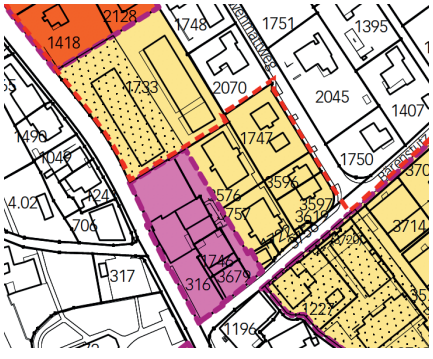
Ausschnitt Änderungsplan

ZPP V «Löwenmatte/ Bernstrasse» Münsingen

Bisherige Zone: ZPP V «Löwenmatte/Bernstrasse»
Neue Zone: Zone Erhaltung ZE, Hotelzone H
Nutzungsart: Nutzungen des Gastgewerbes, Wohnen



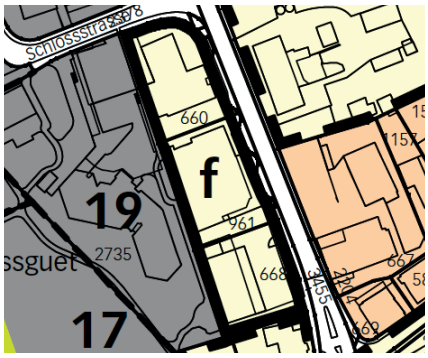
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

UeO f «Bernstrasse 1-5» Münsingen

Bisherige Zone: UeO f «Bernstrasse 1-5»
Neue Zone: Mischzone Kern Erhaltung MKE
Nutzungsart: Mischnutzung

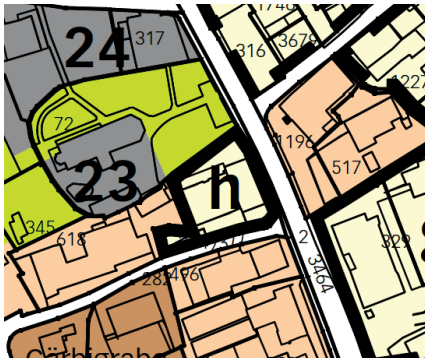


Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

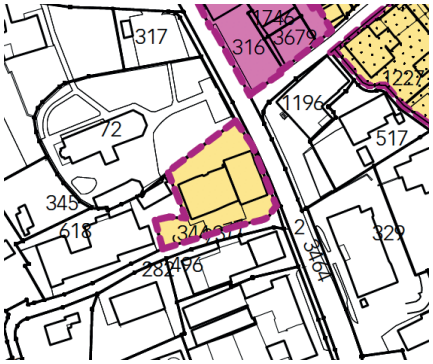
Ausschnitt Änderungsplan

UeO h «Bernstrasse 21» Münsingen

Bisherige Zone: UeO h «Bernstrasse 21»
Neue Zone: Mischzone Kern Erhaltung MKE
Nutzungsart: Mischnutzung



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

UeO «Gmeinen», Trimstein

Bisherige Zone: UeO «Gmeinen»
Neue Zone: Zone Erhaltung ZE
Nutzungsart: Wohnen

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

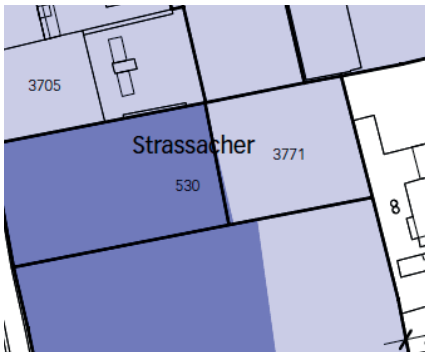
Ausschnitt Änderungsplan

6.3.6 Plangrafische Anpassungen

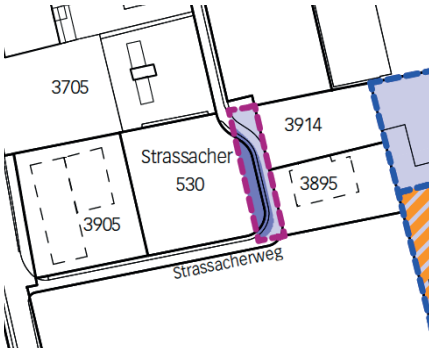
Im Zuge der Überarbeitung des Zonenplans 1 sind einige plangrafische Bereinigungen vorgenommen worden. Die wichtigsten werden unten stehend einzeln beschrieben. Sämtliche Anpassungen sind im Änderungsplan ersichtlich.

Arbeitszonen Strassacher

Bisherige Zone: Arbeitszone A III
Neue Zone: Arbeitszone A IV
Nutzungsart: Arbeiten



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

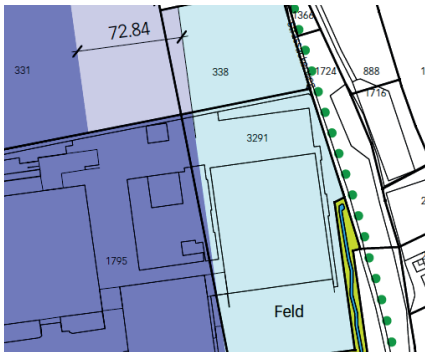


Ausschnitt Änderungsplan

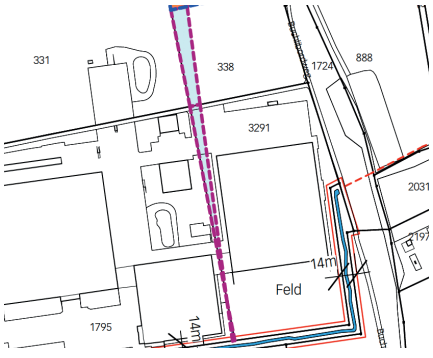
Die Zonenabgrenzung wird in Abstimmung mit dem Strassenprojekt Strassacherweg und den veränderten Parzellengrenzen angepasst. Die Strasse mit eigener Parzelle wurde 2019 erstellt.

Arbeitszonen Strassacher

Bisherige Zone: Arbeitszone A III und A IV
Neue Zone: Arbeitszone A II
Nutzungsart: Arbeiten



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

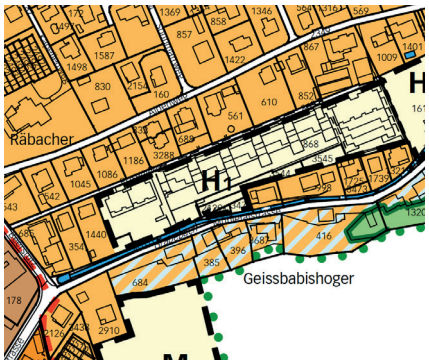


Ausschnitt Änderungsplan

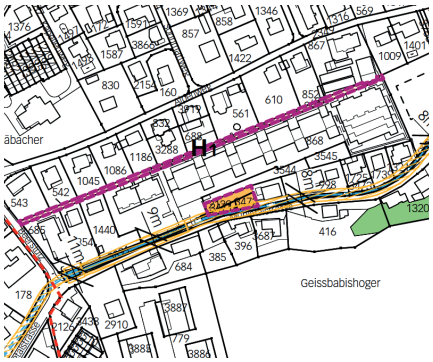
Die Zonenabgrenzung wird auf den Parzellenverlauf abgestimmt.

ZPP H1 «Rosenweg»

Bisherige Zone: ZPP H1 «Rosenweg»
Neue Zone: Wohnzone W2
Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

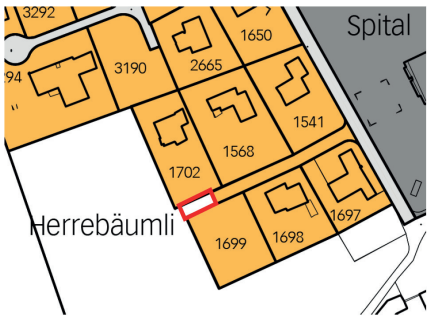


Ausschnitt Änderungsplan

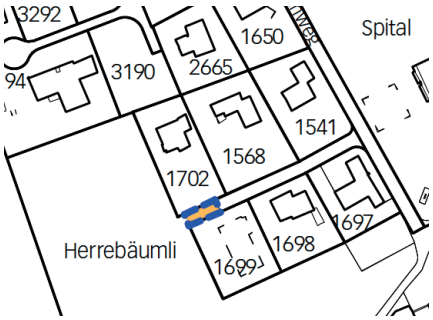
Der ZPP-Perimeter wird im Bereich des Rosenwegs sowie der Parzellen Nrn. 2129, 3471 und 3472 auf die bestehende UeO abgestimmt.

Erschliessung Lerchenweg

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone
Neue Zone: Wohnzone W2
Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Der Grundeigentümer sieht vor, auf der Parzelle Nr. 1699 ein Mehrfamilienhaus zu erstellen (Wohnzone W2). Zur Sicherstellung einer rationellen Erschliessung wird das von der Bauzone auf drei Seiten umschlossene Teilstück der Parzelle Nr. 201 eingezont. Die Einzonung ist notwendig, da eine Bauzone nicht über die Landwirtschaftszone erschlossen werden darf. Die Einzonung beansprucht Fruchtfolgefläche im Umfang von 60 m².

Gemäss Art. 8b Abs. 2 BauG dürfen Fruchtfolgeflächen nur unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden.

– **Prüfung von Alternativen/Standortnachweis:** Die Standortgebundenheit der Einzonung ergibt sich aus der rationellen Erschliessung der Parzelle Nr. 1699, die nur so möglich ist.

- **Minimierung und kompakte Anordnung der Fläche, geringe Beanspruchung:** Es wird nur die für die Erschliessung minimal nötige Fläche eingezont. Damit wird eine minimale Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen sichergestellt. Da mit der geplanten Einzonung weniger als 300 m² Fruchtfolgefläche beansprucht werden, muss keine Kompensation der Fläche nachgewiesen werden.
- **Interessenabwägung:** Die Fläche wird bereits heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt sondern dient als Zufahrt zur Bewirtschaftungsfläche. Dies wird auch weiterhin möglich sein. Die Einzonung ermöglicht eine rationeller Erschliessung der Parzelle Nr. 1699 und damit eine effizienter Nutzung des Grundstücks im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen.

Erschliessung Gartenstrasse

Bisherige Zone:	Landwirtschaftszone
Neue Zone:	Wohnzone W2
Nutzungsart:	Wohnen

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitt Änderungsplan

Die in der Wohnzone W2 liegenden Parzellen Nrn. 1505 und 799 sind ungenügend erschlossen. Damit sie später bebaut werden können, wird ein entsprechender, an die Wohnzone angrenzender Streifen der Parzelle Nr. 797 eingezont, der später als Erschliessung dienen kann. Die Einzonung beansprucht Fruchtfolgefläche im Umfang von ca. 137 m²

Gemäss Art. 8b Abs. 2 BauG dürfen Fruchtfolgeflächen nur unter den im Bundesrecht festgelegten Voraussetzungen eingezont werden.

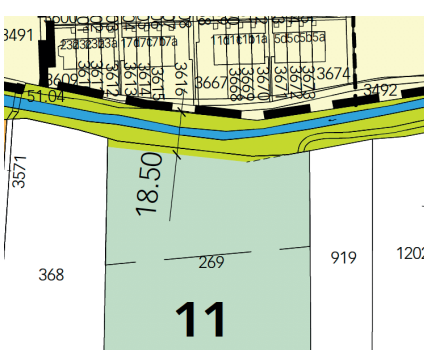
- **Prüfung von Alternativen/Standortnachweis:** Die Standortgebundenheit der Einzonung ergibt sich aus der rationellen Erschliessung der Parzellen Nrn. 1505 und 799, die nur so möglich ist. Der heute bestehende (eingezonte) Feldweg reicht mit 2.50 m Breite weder bzgl. Breite noch Ausbau für die Erschliessung der Parzellen aus (vgl. unten stehend Abbildungen). Um den Begegnungsfall PW/Velo oder PW/PW sicherzustellen sind eine Verbreiterung und Ausbau des Feldwegs unumgänglich.

Abb. 2 Einmündung ab der Gartenstrasse in die Detailerschliessung und Luftbild des anschliessenden Feldwegs (2.50 m Breite) (Quelle: Google maps, Geoportal des Bundes; eigene Darstellung)

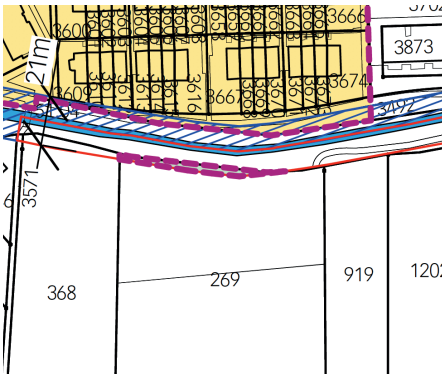
- **Minimierung und kompakte Anordnung der Fläche, geringe Beanspruchung:** Es wird nur die für die Erschliessung minimal nötige Fläche eingezont. Damit wird eine minimale Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen sichergestellt. Da mit der geplanten Einzonung weniger als 300 m² Fruchtfolgefläche beansprucht werden, muss keine Kompensation der Fläche nachgewiesen werden.
- **Interessenabwägung:** Die Fläche wird bereits heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt sondern dient als Zufahrt zur Bewirtschaftungsfläche resp. im Bereich der Parzelle Nr. 1434 als befestigte Erschliessung des Grundstücks. Dies wird auch weiterhin möglich sein. Die Einzonung ermöglicht eine rationelle Erschliessung der Parzellen Nrn. 1505 und 799 und damit eine effizienter Nutzung des Grundstücks im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen.

Grünzone ZSF 11 «Familiengärten»

Bisherige Zone:	Grünzone
Neue Zone:	ZSF 11
Nutzungsart:	Familiengärten



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

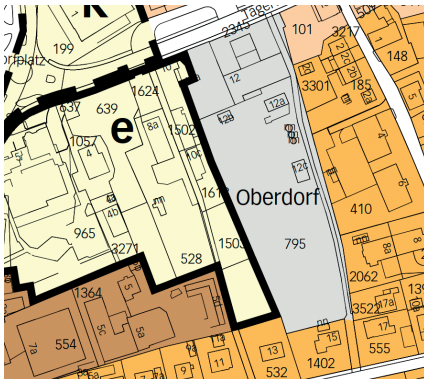


Ausschnitt Änderungsplan

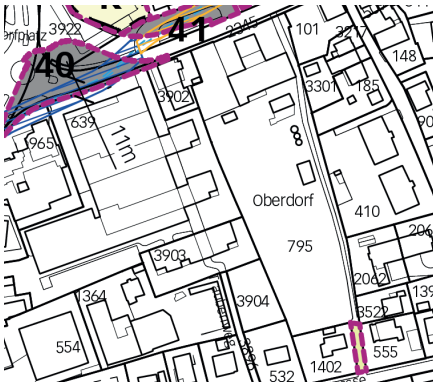
Die Grünzone wird neu abgestimmt auf die Gewässerparzelle ausgeschieden.

Bauernhofzone Münsingen

Bisherige Zone: Wohnzone W2
Neue Zone: Bauernhofzone
Nutzungsart: Landwirtschaftliche Nutzung



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



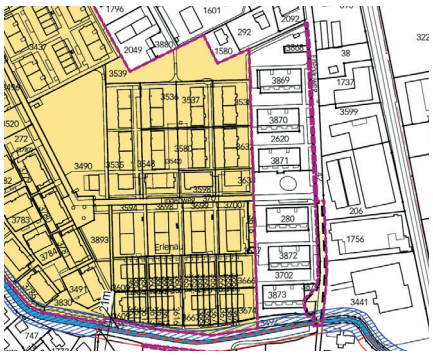
Ausschnitt Änderungsplan

Die zur Parzelle Nr. 795 gehörende Stichstrasse wird neu der Bauernhofzone zugeordnet, so dass für die ganze Parzelle Nr. 795 die gleichen Zonenvorschriften gelten.

ZPP C1 Erlenauweg

Bisherige Zone: Verkehrsfläche
Neue Zone: ZPP C1
Nutzungsart: Gemischte Nutzung

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Der Perimeter der ZPP C1 wird auf den Wirkungsbereich der UeO C1, die der ZPP zugrunde liegt, angepasst.

Parzelle Nr. 939

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone
Neue Zone: W2
Nutzungsart: Wohnen

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

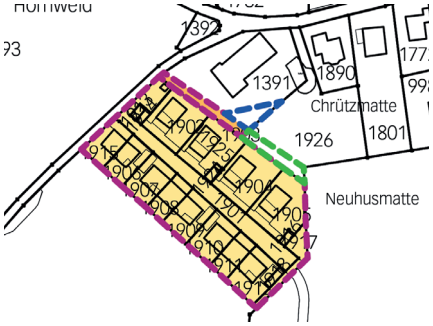
Ausschnitt Änderungsplan

Auf der Parzelle Nr. 939 an der Tägertschistrasse befindet sich ein stillgelegtes Reservoir im Eigentum der Gemeinde. Die Parzelle im Umfang von 119 m² wird der Wohnzone W2 zugeordnet um eine spätere Entwicklung zu ermöglichen.

Neuhusmatte, Trimstein

Bisherige Zone: Landwirtschaftszone, Wohnzone W2
Neue Zone: Landwirtschaftszone, Wohnzone W2
Nutzungsart: Landwirtschaftliche Nutzung, Wohnen

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

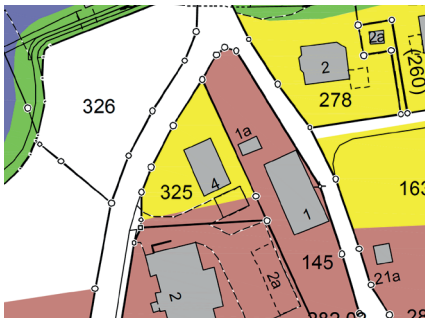


Ausschnitt Änderungsplan

Im Zuge der Aufhebung der UeO A, deren Perimeter nicht mit der Parzellierung übereinstimmte, werden die Zonengrenzen bereinigt und auf die Parzellierung abgestimmt. Der bisher der UeO und der Landwirtschaftszone zugewiesene Teil der Parzelle Nr. 1391 wird neu der W2 zugeordnet, jener der Parzelle Nr. 1926 der Landwirtschaftszone (vgl. auch Ziff. 6.3.5, ZPP «Neuhusmatte», Trimstein.

Parzelle Nr. 325, Tägertschi

Bisherige Zone: Wohnzone W2, Mischzone Kern Erhaltung MKE
Neue Zone: Wohnzone W2
Nutzungsart: Wohnen



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitt Änderungsplan

Die Parzelle Nr. 325 wir vollständig der Wohnzone W2 zugewiesen.

6.3.7 Bauinventar und Festlegung der Ortsbildschutzgebiete, ISOS

Bauinventar und Festlegung der Ortsbildschutzgebiete
Für die Gemeinde Münsingen besteht ein Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (KDP). Das Inventar umfasst die Baugruppen sowie die schützens- und erhaltenswerten Bauten und Objekte.

Aktuell werden im Rahmen des Projekts «Bauinventar 2020» die Bauinventare sämtlicher Gemeinden des Kantons Bern überarbeitet, um der Vorgabe in Art. 10d Abs. 2a BauG zu entsprechen.[1] Das Ergebnis der Überprüfung dürfte ca. 2021 vorliegen. Bereits bekannt sind die Anpassungen im Bereich der Baugruppen. Die Umsetzung der Baugruppen in der Nutzungsplanung erfolgt mittels der parzellenscharf festgelegten Ortsbildschutzgebiete.

Trimstein

Die Ortsbildschutzgebiete im Ortsteil Trimstein sind unverändert in den neuen Zonenplan übernommen worden.

Tägertschi

Die beiden Ortsbildschutzgebiete im Ortsteil Tägertschi werden neu geometrisch festgelegt, wurden aber ansonsten in ihrer Abmessung nicht verändert.

Münsingen

Die bestehenden Ortsbildschutzgebiete sind weitgehend unverändert übernommen worden. Das bestehende Ortsbildschutzgebiet «Psychiatriezentrum» umfasst (in Übereinstimmung mit dem Masterplan PZM 2018,

1 Gemäss der per 1. April 2017 in Kraft getretenen Bestimmungen darf der Bestand der schützenswerten und der erhaltenswerten Baudenkmäler im Bauinventar sieben Prozent des Gesamtgebäudebestandes des Kantons nicht überschreiten.

dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und der entsprechenden Baugruppe) die zentrale, ursprüngliche Anlage inkl. Umgebungsbereich im Bereich der Hunzigenallee.

Das Ortsbildschutzgebiet «Dorfzentrum» wird im Bereich des Schulhauses Räbacker auf die Abmessung der Baugruppe C angepasst. Im Süden wird der Perimeter zudem bis an die ZPP I «Loryheim» erweitert. Beim Bahnhof wird die Gleisanlage aus dem Ortsbildschutzperimeter entlassen.

In Übereinstimmung mit der entsprechenden Baugruppe wird im Bereich Schwand neu ein Ortsbildschutzgebiet ausgeschieden.

Die schützens- und erhaltenswerten Bauten und Objekte werden gemäss der bisherigen Praxis der Gemeinde Münsingen hinweisend im Zonenplan 2 dargestellt.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
Das Psychiatriezentrum Münsingen wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder nationale der Schweiz (ISOS) mit dem höchsten Erhaltungsziel A aufgeführt. Hervorgehoben werden sowohl die Lagequalitätten, die räumlichen und die architekturhistorischen Qualitäten. Im Zonenplan wird die Einstufung des ISOS mit einem Ortsbild- und Landschaftsschutzgebiet umgesetzt. Weitere Siedlungsteile und Einzelobjekte werden im ISOS Ortsbilder regional, lokal aufgeführt (Kirche, Mühlebezirk, Schloss etc.). Die Berücksichtigung dieser Einstufung erfolgt situativ in allfälligen Planungsverfahren.

Auch die beiden Ortsteile Tägertschi und Trimstein werden in Teilen im ISOS Ortsbilder regional, lokal aufgeführt. Die Berücksichtigung der Einstufung im ISOS erfolgt ebenfalls situativ in allfälligen Planungsverfahren.

6.3.8 Waldfeststellung und Waldabstände

Im Bereich der neuen ZPP AF «Im Stock»[2] entsteht eine Schnittstelle zwischen Wald und Bauzone. Hier muss die Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG neu festgelegt werden. Der ehemals der Grünzone zugewiesene Streifen der Parzelle Nr. 2533 gilt neu als Wald und die bestehende verbindliche Waldgrenze wird aufgehoben. Auch im Bereich der Parzellen Nrn. 290 und 459 (Trimstein) sowie zwischen der Strasse und den Parzellen Nrn. 2504 und 1303 (ZöN 26) wird die Waldgrenze neu festgelegt. Die entsprechenden Abschnitte sind im Zonenplan mit einer roten Linie markiert. Im Bereich der geringfügigen Einzonung Bühl (Parzelle Nr. 1848), Trimstein, den beiden Parzellen Nrn. 459 und 290, Trimstein und der Parzelle Nr. 192, Tägertschi werden je neue Wald-Baulinien festgelegt. Für

2 Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Einzonung des Gebiets «Im Stock» in die ZPP AF. Die Parzellen verbleiben in der Landwirtschaftszone und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet. Die neue Festlegung der Waldgrenze sowie die pazifische Regelung des Waldabstands entfällt somit.

Neubauten in der ZPP AF «Im Stock» und der ZPP AJ «Thalmatt»[1] wird der Waldabstand für Wohn- und Gewerbebauten je spezifisch in den ZPP-Bestimmungen festgelegt. Diese Festlegungen erfolgen in Absprache mit der Waldabteilung Voralpen. Im Grenzbereich der beiden Parzellen Nrn. 3743 und 2502 (ARA) wird der Wald (entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen) an die bestehende verbindliche Waldgrenze angepasst.

6.4 Zonenplan 2 (Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung)

6.4.1 Schutzgebiete und -objekte

Der bestehende Zonenplan 2 der Gemeinde Münsingen wurde einer gesamtheitlichen Überprüfung unterzogen, wo nötig ergänzt oder korrigiert. Die Schutzgebiete und -objekte aus den beiden Zonenplänen Trimstein und Tägertschi wurden in den Zonenplan 2 der Gemeinde Münsingen überführt. Dabei wurden möglichst einheitliche Bestimmungen und Regelungen angestrebt. Grundsätzlich wird wie bisher auch mit dem revidierten Zonenplan 2 nur dort ein grundeigentümerverbindlicher Schutz erlassen, wo übergeordnete Zielsetzungen dies erfordern. Für die Erhaltung und Pflege der inneren und äusseren Landschaft sollen künftig vermehrt Anreize geschaffen und die kommunale Beratungstätigkeit verstärkt werden.

Die Landschaftsschutzgebiete aus dem Richtplan 2009 wurden durch die bestehenden Landschaftsschutzgebiete aus den Ortsteilen Trimstein (nördliches und westliches Landschaftsschutzgebiet) und Tägertschi (Landschaftsschutzgebiet A Tägertschibach) sowie das Vorranggebiet Kulturlandschaft (Tägertschi) aus dem RGSK II ergänzt und – wo diese bisher an Gemeindegrenzen gestossen sind – arrondiert. Analog den anderen Ortsteilen werden in Tägertschi alle schützenswerten Landschaften einem Landschaftsschutzgebiet zugeführt. Auch die Einzelbäume und Baumschutzgebiete wurden einer genauen Prüfung unterzogen. In der Konsequenz sind einige nicht mehr vorhandene Einzelbäume gestrichen und dafür andere neu aufgenommen worden. Die Baumschutzgebiete umfassen auch Baumreihen und Hochstammobstgärten. Ein weiteres wichtiges neues Element des Zonenplan 2 sind die Gewässerräume (vgl. Ziff. 6.4.2).

1 Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Umzonung in die ZPP AJ «Thalmatt». Die Parzellen verbleiben in den bisherigen Bauzonen der Grundordnung von Tägertschi aus dem Jahr 2001 und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet. Die spezifische Regelung des Waldabstands entfällt somit.

6.4.2 Festlegung der Gewässerräume

Fliessgewässer der Gemeinde

Gesamtschau der Gewässer in Münsingen

Münsingen wird von zahlreichen kleineren und grösseren Fliessgewässern durchquert. Für den Ortsteil Münsingen prägend sind die Aare am westlichen Rand der Gemeinde, die Innere, Äussere und die Zwüsche Giesse sowie der Utteloo- und der Grabebach mit ihren Zuflüssen.

Der Tägertschibach durchfliesst den Ortsteil Tägertschi und wird am Zusammenfluss mit dem Häutligebach zum Grabebach. Der Grabebach quert den Ortsteil Münsingen vom Mühletal übers Dorfzentrum bis zur Gemeindegrenze zu Rubigen. Der Schwandbach durchfliesst die Gemeinde im Bereich des Schwand.

Abb. 3 Gewässernetz der Gemeinde, Ortsteile Münsingen und Tägertschi (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Die prägenden Fliessgewässer in Trimstein sind der Mooskanal, der Bachtelenbach und der Stampfelibach.

Abb. 4 Gewässernetz der Gemeinde, Ortsteil Trimstein (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Hochwasserschutz und Revitalisierung

Für den Stampfelibach wird aktuell ein Wasserbauprojekt erarbeitet. Die Renaturierung verschiedener Gewässer in den letzten Jahren hat die Landschaft und die Biodiversität in Münsingen stark aufgewertet.

Gewässerräume und -abstände

Grundlagen

Mit der Revision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und der darauf basierenden Revision der kantonalen Wasserbaugesetzgebung werden die bisherigen geschützten Uferbereiche durch die Gewässerräume abgelöst. Anstelle von Gewässerabständen wird der Gewässerraum neu als Korridor festgelegt. Die Korridore müssen so definiert werden, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. Die Gewässerschutzverordnung (GschV) des Bundes regelt in den Artikeln 41a bis 41c die Breite des Gewässerraums für Fliess- und stehende Gewässer sowie dessen Nutzung. Der Kanton verweist in der Wasserbaugesetzgebung auf diese Regelung.

Zonenplan 2

Bisher galten im Ortsteil Münsingen die in Art. 60 GBR festgelegten Gewässerabstände, gemessen ab der Mittelwasserlinie. Im Ortsteil Tägertschi galten die in Art. 8 des Baureglements festgelegten Bauabstände gegenüber öffentlichen Gewässern, gemessen von der oberen Böschungskante bzw. der Uferbestockung. Im Ortsteil Trimstein die in Art. 15 des Baureglements der ehem. Gemeinde festgelegten Abstände. Diese Abstände werden gemäss geänderter übergeordneter Gesetzgebung durch die Festlegung von Gewässerräumen im Zonenplan 2 und dem entsprechenden neuen Art. 42 im Baureglement der Gemeinde ersetzt.

Funktion des Gewässerraums

Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere den Hochwasserschutz, dient dem Unterhalt der Gewässer und als Erholungsraum für die Bevölkerung. Darüber hinaus verringert ein ausreichender Abstand zwischen Gewässer und Nutzfläche die Belastung des Gewässers mit Nähr- und Schadstoffen.

Auswirkungen auf die Nutzung

Die Ausscheidung der Gewässerräume hat Auswirkungen auf die Nutzung der Flächen innerhalb des Gewässerraums, da dieser grundsätzlich von Bauten und Anlagen freigehalten werden muss und nur noch extensiv bewirtschaftet werden darf. Gegenüber den bisher geltenden Regelungen stellt dies jedoch keine Veränderung dar. Details sind in der Direktzahlungsverordnung (DZV) geregelt.[1] Das Ausbringen von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Dabei gilt weiterhin ein Pufferstreifen von 3.0 m gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) sowie der Schutz der Ufervegetation gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Die Nutzung und die Ausnahmen sind in Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GschV) resp. in Art. 42 BR geregelt. Die Realisierung neuer Bauten und Anlagen ist nur möglich, wenn diese im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind. Zudem können in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Bauten Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen dagegen sprechen. Bestehende, rechtmässig bewilligte Bauten und Anlagen geniessen Besitzstandsgarantie.

Grundlagen

Für die Festlegung der Gewässerräume in Münsingen wurden folgende Grundlagen berücksichtigt:

- Geoprodukte «Gewässernetz GNBE» und «Gewässerraumgrundlagen des Kantons Bern»
- Kartengrundlagen aus dem Geoportal des Kantons Bern: «Ökomorphologie der Fliessgewässer», «Gewässerentwicklung», «potenzieller natürlicher Uferraum PNU», «Naturgefahrenkarte»
- Arbeitshilfe Gewässerraum des Kantons Bern[2]
- Arbeitshilfe zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete[3]
- Besprechungen mit dem OIK und dem AGR
- Ortskenntnisse

Bereinigung des Gewässernetzes

Da die Ausscheidung des Gewässerraums lagegenau zu erfolgen hat, wird er auf der Basis der amtlichen Vermessung ermittelt. Wo sich gezeigt hat, dass diese Lücken aufweist (insbesondere bei eingedolten Gewässern), wurde der Werkleitungsplan der Gemeinde beigezogen und so die exakte Lage der Gewässer und basierend darauf der grundeigentümerverbindliche Gewässerraum bestimmt.

1 Merkblatt Gewässerraum und Landwirtschaft vom 20. Mai 2014 (BAFU, BLW, ARE, Kantone)

2 Arbeitshilfe «Gewässerraum», Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), 2015, rev. Juli 2017

3 Arbeitshilfe «Bestimmung dicht überbauter Gebiete», Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR), Oktober 2017

Umsetzung

Ermittlung der Gewässerraumbreiten

Bei Fliessgewässern umfasst der Gewässerraum die natürliche Gewässerbreite und einen ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gerinnes. Massgebend für die Festlegung der Breite des Gewässerraums ist die gerechnete natürliche Gerinnesohlenbreite, welche anhand der effektiven Gerinnesohlenbreite und der Ökomorphologie (Natürlichkeitsgrad des Gewässerlaufs) ermittelt wird, sowie dem Biodiversitätsfaktor des Gewässers (vgl. Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, 2015). Aus dieser gerechneten natürlichen Gewässerbreite wird der Gewässerraum für jedes einzelne Gewässer unter Berücksichtigung von allfälligen gewässerbezogenen Schutzzielen ermittelt. Die Festlegungen sind auf Basis der vom Kanton zur Verfügung gestellten Kartengrundlagen «Gewässerentwicklung», «Gewässernetz GNBE» und «Ökomorphologie der Fliessgewässer», der Grundlagen der amtlichen Vermessung sowie von Ortskenntnissen erfolgt. Bei kleinen Gewässern (< 2 m) beträgt der Gewässerraum mindestens 11 m (inkl. Gewässer).

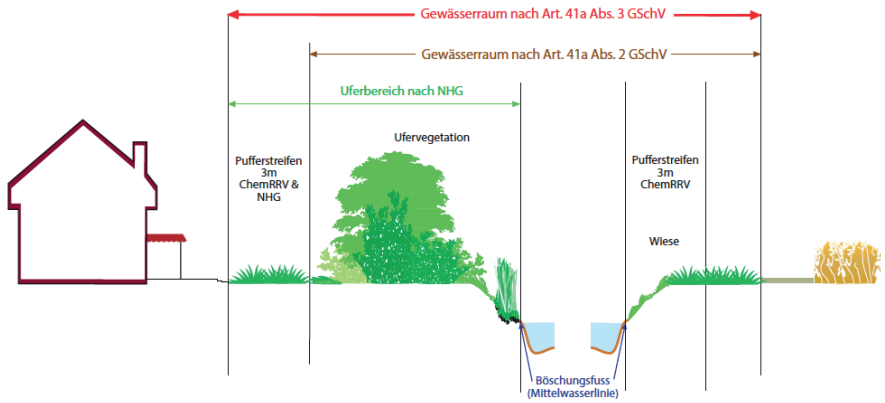


Abb. 5 Der Gewässerraum umfasst die natürliche Gewässerbreite und einen ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gewässers (Quelle: Arbeitshilfe Gewässerraum, Kanton Bern)

Im gesamten Gemeindegebiet wurden die Gewässerräume nach der Lage der Gewässer inner- oder ausserhalb des Siedlungsgebiets und folgender Systematik festgelegt und im Zonenplan 2 dargestellt.[1]

Gewässerraum im Siedlungsgebiet:

Festlegung als Korridor

Im Bereich des Siedlungsgebiets (insbesondere Bauzonen) werden die Gewässerräume anhand eines Korridors (rote Gewässerraumlinien) festgelegt. Der Gewässerraum wird in der Regel ab der Gewässermittelachse gemessen und verläuft dem Gewässer folgend symmetrisch.

Dicht überbautes Gebiet, Grundsatz

Die Festlegung als «dicht überbaut» stützt sich unter anderem auf die zentrale Lage der entsprechenden Gewässerabschnitte im Siedlungsgebiet, die hohe Ausnützung, die angrenzenden dicht überbauten Parzellen, die historische und denkmalgeschützte Bausubstanz sowie die Tatsache, dass

1 Für Details vgl. Anhang 4

ein naturnaher Ausbau des Gewässers langfristig als unverhältnismässig erachtet wird. Die Herleitung zur Bestimmung der dicht überbauten Gebiete erfolgte unter Beizug der entsprechenden kantonalen Arbeitshilfe sowie in Absprache mit dem AGR und ist dem Anhang 1 zu entnehmen.

Dicht überbautes Gebiet (nicht reduziert)

Die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgt in der vollen Breite gemäss GSchV. In diesen Gebieten kann der Gewässerraum jedoch den baulichen Gegebenheiten oder projektspezifisch angepasst resp. reduziert werden, soweit der Schutz vor Hochwasser und die Bedürfnisse des Wasserbaus gewährleistet sind. Ausserdem können im dicht überbauten Gebiet auch zonenkonforme Bauten bewilligt werden, sofern keine übergeordneten Interessen entgegenstehen. Liegt ein Bauvorhaben im Gewässerraum, holt die Baubewilligungsbehörde einen Amtsbericht Wasserbaupolizei beim Tiefbauamt des Kantons Bern ein. Dieser bestimmt den für den Hochwasserschutz und den Zugang zum Gewässer nötigen Bauabstand. Diese Variante bietet eine Planungssicherheit bezüglich «dicht überbaut», bedeutet aber, dass im Vergleich zur «Dicht überbautes Gebiet (reduziert)» deutlich mehr Bauvorhaben vom Gewässerraum betroffen sind und eine Ausnahmebewilligung benötigen.

Dicht überbautes Gebiet (reduziert)

Der Gewässerraum wird gestützt auf eine städtebauliche Herleitung reduziert ausgeschieden. Eine Reduktion kann erfolgen, wenn der Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit zum Gewässer sichergestellt sind. Ein bereits reduzierter Gewässerraum hat den Vorteil, dass deutlich weniger bestehende Gebäude und Anlagen innerhalb des Gewässeraumes zu liegen kommen und diese bei einem Bauvorhaben keine Ausnahmebewilligung mehr benötigen.

Eingedolte Gewässer

Innerhalb der Bauzonen ist für eingedolte Gewässer (mit Ausnahme jener im dicht überbauten Gebiet, reduziert) ein minimaler Gewässerraum von 11 m festgelegt worden, um die Zugänglichkeit für den Unterhalt zu gewährleisten. Gestattet sind leicht entfernbare Anlagen der Aussenraumgestaltung.

Gewässerraum ausserhalb des Siedlungsgebiets:

Festlegung als Korridor

Ausserhalb der Bauzonen werden die Gewässerräume – analog der Darstellung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet – als Korridor festgelegt.

Stehende Gewässer

Für die stehenden Gewässer im Bereich der Schützenrüti und der Chesselau sowie für den Baggersee zwischen Aare und Autobahn ist ein minimaler Gewässerraum von 15 m, gemessen ab der Uferlinie, festgelegt worden.

Der Gewässerraum des Baggersees ist zudem dahingehend reduziert worden, als dass er auf die Abgrenzung zur Autobahn beschränkt worden ist.

Verzicht auf Festlegung

In bestimmten Ausnahmefällen kann auf die Festlegung von Gewässerräumen verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen wie beispielsweise Hochwasserschutz-, Revitalisierungs- oder Naturschutzprojekte entgegenstehen (Art. 41a Abs. 5 GschV).

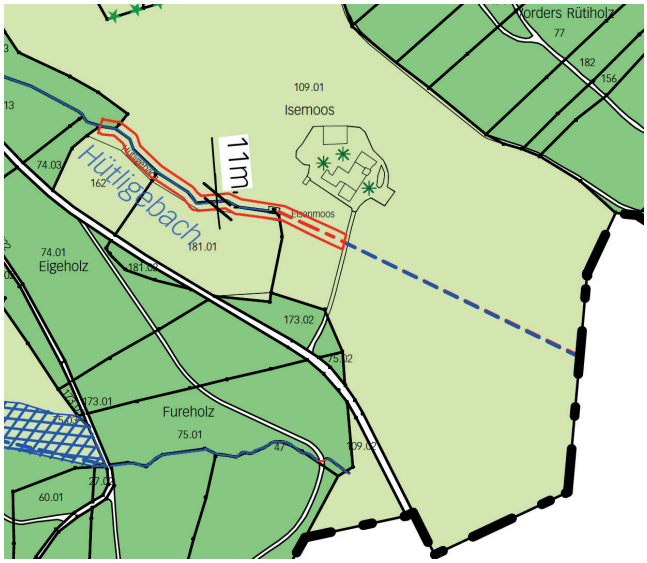
Für eingedolte Fliessgewässer ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone) werden mit wenigen Ausnahmen keine Gewässerräume festgelegt, da die exakte Lage der Gewässer meist nicht bekannt ist. Revitalisierungen und Ausdolungen oder sonstige übergeordnete Interessen, die eine Festlegung erfordern würden, sind in diesen Fällen weder geplant noch notwendig. Die Ausnahmen betreffen jene Abschnitte eingedolter Gewässer, die sich in unmittelbarer Nähe von Gebäuden befinden. Bauvorhaben innerhalb von 15.00 m an Gewässern, bei denen kein Gewässerraum festgelegt ist, müssen zwingend vom Tiefbauamt des Kantons Bern beurteilt werden (vgl. Art. 39 Wasserbauverordnung WBV). Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 Wasserbaugesetz (WBG) nötig ist.

Jene eingedolten Gewässerabschnitten ausserhalb des Siedlungsgebiets, bei denen auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet wird, sind nachfolgend abschnittweise erläutert.

Utteloobach, Abschnitt Buechli / Surbrunne
Eine Revitalisierungen und/oder Ausdolung oder sonstige übergeordnete Interessen, die eine Festlegung erfordern würden, sind weder geplant noch notwendig. Es befinden sich keine Bauten oder Bauvorhaben innerhalb von 15 m des Gewässers. Die Leitung führt quer über eine bewirtschaftete Ackerfläche (FFF). Eine Ausdolung des Bachs würde die Bewirtschaftung stark beeinträchtigen. Nach Abwägung der verschiedenen Interessen ist eine Ausdolung in diesem Fall nicht angezeigt.

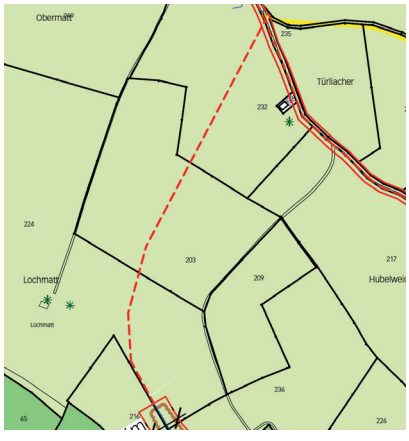
Utteloobach, Abschnitt Rotmoos/Teufmoos

Der genaue Verlauf eines Teils der Leitung ist nicht bekannt (blau gestrichelt), die Festlegung eines Gewässerraums würde eine aufwändige Feststellung des Verlaufs erfordern. Eine Revitalisierungen und/oder Ausdolung oder sonstige übergeordnete Interessen, die eine Festlegung erfordern würden, sind weder geplant noch notwendig. Es befinden sich keine Bauten oder Bauvorhaben innerhalb von 15 m des Gewässers. Die Leitung führt quer über eine bewirtschaftete Ackerfläche (FFF). Eine Ausdolung des Bachs würde die Bewirtschaftung stark beeinträchtigen. Nach Abwägung der verschiedenen Interessen ist eine Ausdolung in diesem Fall nicht angezeigt.



Hütligebach, Abschnitt Isemos

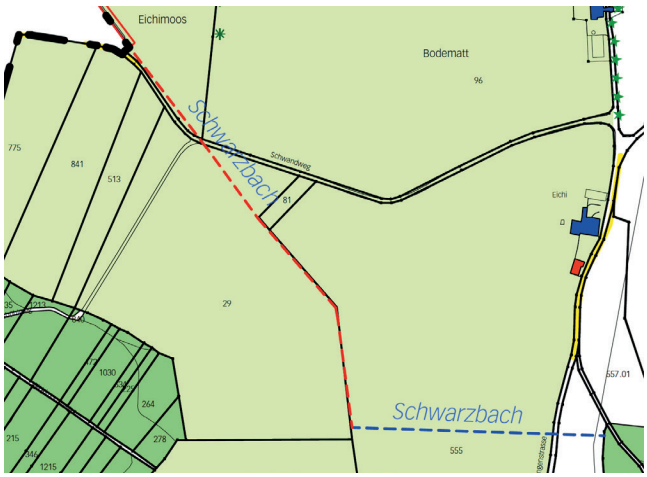
Der genaue Verlauf der Leitung ist nicht bekannt (blau gestrichelt), die Festlegung eines Gewässerraums würde eine aufwändige Feststellung des Verlaufs erfordern. Eine Revitalisierungen und/oder Ausdolung oder sonstige übergeordnete Interessen, die eine Festlegung erfordern würden, sind weder geplant noch notwendig. Es befinden sich keine Bauten oder Bauvorhaben innerhalb von 15 m des Gewässers. Die Leitung führt quer über eine bewirtschaftete Ackerfläche (FFF). Eine Ausdolung des Bachs würde die Bewirtschaftung stark beeinträchtigen. Nach Abwägung der verschiedenen Interessen ist eine Ausdolung in diesem Fall nicht angezeigt.



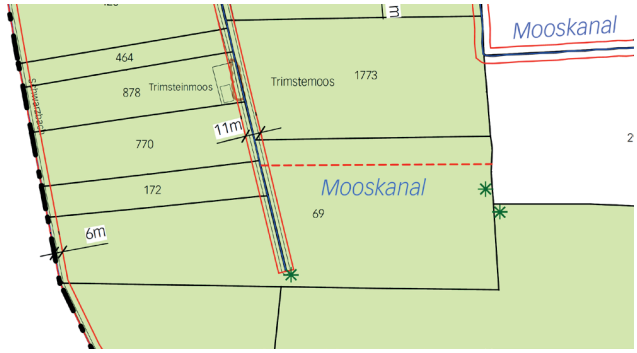
Höllbach, Abschnitt Lochmatt

Eine Revitalisierungen und/oder Ausdolung oder sonstige übergeordnete Interessen, die eine Festlegung erfordern würden, sind weder geplant noch notwendig. Es befinden sich keine Bauten oder Bauvorhaben innerhalb von 15 m des Gewässers. Die Leitung führt quer über eine bewirtschaftete Ackerfläche (FFF). Eine Ausdolung des Bachs würde die Bewirtschaftung stark beeinträchtigen. Nach Abwägung der verschiedenen Interessen ist eine Ausdolung in diesem Fall nicht angezeigt.

Höllbach, Abschnitt Längmatt
Eine Revitalisierung und/oder Ausdolung oder sonstige übergeordnete Interessen, die eine Festlegung erfordern würden, sind weder geplant noch notwendig. Es befinden sich keine Bauten oder Bauvorhaben innerhalb von 15 m des Gewässers. Die Leitung führt quer über eine bewirtschaftete Ackerfläche (FFF). Eine Ausdolung des Bachs würde die Bewirtschaftung stark beeinträchtigen. Nach Abwägung der verschiedenen Interessen ist eine Ausdolung in diesem Fall nicht angezeigt.



Schwarzbach, Abschnitt Eichimoos
Der genaue Verlauf eines Teils der Leitung ist nicht bekannt (blau gestrichelt), die Festlegung eines Gewässerraums würde eine aufwändige Feststellung des Verlaufs erfordern. Eine Revitalisierungen und/oder Ausdolung oder sonstige übergeordnete Interessen, die eine Festlegung erfordern würden, sind weder geplant noch notwendig. Es befinden sich keine Bauten oder Bauvorhaben innerhalb von 15 m des Gewässers. Die Leitung führt quer über eine bewirtschaftete Ackerfläche (FFF). Eine Ausdolung des Bachs würde die Bewirtschaftung stark beeinträchtigen. Nach Abwägung der verschiedenen Interessen ist eine Ausdolung in diesem Fall nicht angezeigt.



Mooskanal, Abschnitt Trimstenmoos
Eine Revitalisierung und/oder Ausdolung oder sonstige übergeordnete Interessen, die eine Festlegung erfordern würden, sind weder geplant noch notwendig. Es befinden sich keine Bauten oder Bauvorhaben innerhalb von 15 m des Gewässers. Die Leitung führt quer über eine bewirtschaftete Ackerfläche (FFF). Eine Ausdolung des Bachs würde die Bewirtschaftung stark beeinträchtigen. Nach Abwägung der verschiedenen Interessen ist eine Ausdolung in diesem Fall nicht angezeigt.

Ebenso wird gemäss Arbeitshilfe «Gewässerraum» des Kantons für Gewässerabschnitte im Wald kein Gewässerraum festgelegt.

Erhöhung der Gewässerraumbreite

Art. 41a Abs. 3 und Art. 41 b Abs. 2 GSchV verlangen, dass die errechnete Breite der Gewässerräume in gewissen Fällen (z.B. zwecks Hochwasserschutz, Absichten zur Revitalisierung, überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, Ufervegetation und Nährstoffpufferstreifen von 3 m innerhalb des Gewässerraums) erhöht wird. Eine Erhöhung der Gewässerraumbreite wurde geprüft und ist nach Ansicht der Gemeinde in drei Fällen zweckmässig. Zum einen im Bereich des ausserhalb des Siedlungsgebiets liegenden Grabebachs im Gebiet Hölzliacher. In diesem Bereich wird der Gewässerraum auf die Gewässerparzelle verbreitert. Zum anderen im Bereich der beiden Wasserbaupläne Obere Belpau und Chesselau, hier wird der Gewässerraum in Absprache mit dem OIK II bis an die Baulinie der Autobahn A1 erweitert. Im Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens Tägertschibach wird der Gewässerraum auf die Abmessung des roten Gefahrengebiets vergrössert.

6.5 Zonenplan 3 (Naturgefahren)

Für die Gefahrengebiete, welche bisher im Zonenplan 2 dargestellt worden sind, wird neu ein separater Zonenplan 3 erstellt. Da sich seit der letzten Erstellung der Gefahrenkarte nebst der Berechnungsart auch diverse Gegebenheiten an den Gewässern geändert haben und die drei Ortsteile zusammengeführt werden, wurde die Gefahrenkarte für das Gemeindegebiet aktualisiert.

6.5.1 Überprüfung der Bauzonen in Gefahrengebieten

Nach Vorgabe des Kantons sind für alle Parzellen im Baugebiet, welche von Gebieten mit erheblicher sowie mittlerer Gefährdung überlagert werden, Schutzvorkehrungen (Objektschutzmassnahmen, Nutzungsbeschränkungen, evtl. Auszonungen) zu prüfen. Dabei unterscheiden sich die Beurteilungsgrundsätze je nach Grad der Gefährdung:

Gelbes Gefahrengebiet (geringe Gefährdung)

In Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spitälern oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Blaues Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung)

In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Bei nicht überbauten Gebieten ist anhand der Unterlagen abzuschätzen, ob mit vertretbaren Objektschutzmassnahmen die Gefahrensituation soweit behoben werden kann, dass keine erheblichen Schäden entstehen können. Ist dies nicht der Fall, sind die entsprechenden Gebiete auszuzonen. Überbaute Gebiete können nach eingehender Prüfung und Interessenabwägung in der Regel in der Bauzone belassen werden.

Rotes Gefahrengebiet (erhebliche Gefährdung)

Im roten Gefahrengebiet dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet oder erweitert werden, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. Andere Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen und Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird.

Bauzonen, welche nicht überbaut sind und innerhalb einer erheblichen Gefährdung liegen, sind in der Regel auszuzonen. Bei überbauten Gebieten ist eingehend zu prüfen, ob diese in der Bauzone belassen werden können. Im Rahmen einer Interessenabwägung sind verschiedenen Faktoren (Gefährdungs- und Risikopotential, vorhandene Alternativen, Überbauungsgrad, etc.) zu klären und gegeneinander abzuwägen.

Braunes Gefahrengebiet (nicht bestimmte Gefahrenstufe)

In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun) ist diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Innerhalb des Siedlungsgebiets von Münsingen werden diverse bebaute und unbebaute Grundstückedurch ein Hochwasserereignis oder die Gefahr von Rutschungen beeinträchtigt. Auf jene Gebiete, die durch ein blaues Gefahrengebiet überlagert werden, wird in der nachfolgenden Interessenabwägung eingegangen. Vom roten Gefahrengebiet sind keine Bauzonen betroffen.

Ortsteil	Parzellen-Nr.	Gefahrenstufe	Beurteilung
Tägertschi (Mösli)	284, 285, 309, 323	mittlere Gefährdung	bebaut Das blaue Gefahrengebiet ist deckungsgleich mit dem Gewässerraum und der Uferbestockung. Die bestehenden Gebäude befinden sich weitgehend ausserhalb des Gefahrengebiets. Eine Auszonung der Parzellen wäre unverhältnismässig. Der Gefahrensituation ist in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren angemessen Rechnung zu tragen.
Tägertschi (Bahnhofstrasse)	188	mittlere Gefährdung	bebaut Das blaue Gefahrengebiet überlagert jeweils lediglich einen kleinen Teil der Grundstücke. Eine Auszonung wäre unverhältnismässig.
Tägertschi (Häutligenstrasse)	311	mittlere Gefährdung	

Ortsteil	Parzellen-Nr.	Gefahren-stufe	Beurteilung
Tägertschi (ZPP AJ «Thalmatt»[1]	150, 141, 177	mittlere Gefährdung	teilweise bebaut Mit der Festlegung einer ZPP wird eine optimale und auf alle Bedürfnisse abgestimmte Bebauung sichergestellt. .Eine Auszonung der bebauten Parzellen mit bestehendem Gewerbe und Wohnungen wäre unverhältnismässig. Die Auszonung lediglich der unbebauten Parzelle hätte eine Baulücke zur Folge und ist deshalb nicht angezeigt. Der Gefahrensituation ist in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren angemessen Rechnung zu tragen und muss gemäss ZPP-Bestimmung bereits im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens berücksichtigt werden.
Tägertschi (Lebacher)	151	mittlere Gefährdung	unbebaut Gemäss dem Gesamtkonzept Gemüsebau Guggisberg ist im Bereich der Überlagerung der geplanten Intensivlandwirtschaftszone die Erstellung von Gewächshäusern geplant. In der Regel hat eine Bebauungs eine stabilisierende Wirkung. Das Gesamtkonzept sieht vor, der Gefahrensituation in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren angemessen Rechnung zu tragen.
Münsingen (Mühletal)	1105.02	mittlere Gefährdung	bebaut (Bauernhofzone)
Münsingen (Mühletal)	1011	mittlere Gefährdung	bebaut (Mischzone M2)
Münsingen (Mühletal)	999, 1320, 416, 3687, 396, 385, 684	mittlere Gefährdung	bebaut Die Parzellen im oberen Mühletal sind zwar bebaut, aufgrund der Topografie und des Gewässerraums jedoch jeweils nur im Bereich entlang der Strasse und ausserhalb des Gefahrengebiets. Im Bereich der Parzellen Nrn. 1320 bis 684 überlagert das Gefahrengebiet die bestehenden Bauten an der Strasse. Eine andere Bebauung ist aufgrund der Topografie nicht möglich. Die Parzellen befinden sich alle im Siedlungsgebiet. Eine Auszonung der Parzelle hätte Baulücken zur Folge und ist deshalb nicht angezeigt. Der Gefahrensituation ist in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren angemessen Rechnung zu tragen.
Münsingen (Mühletal)	2126	mittlere Gefährdung	bebaut Das bestehende Gebäude wird nur teilweise vom blauen Gefahrengebiet überlagert. Eine Auszonung der Parzelle hätte Baulücken zur Folge und ist deshalb nicht angezeigt. Der Gefahrensituation ist in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren angemessen Rechnung zu tragen.

[1] Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Umzonung in eine ZPP. Die Parzellen verbleiben in den bisherigen Bauzonen der Grundordnung von Tägertschi aus dem Jahr 2001 und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

Ortsteil	Parzellen-Nr.	Gefahren-stufe	Beurteilung
Münsingen (Mühletal)	251	mittlere Gefährdung	teilweise bebaut Das blaue Gefahrengebiet überlagert lediglich einen kleinen Teil des Grundstücks. Eine Auszonung wäre unverhältnismässig und würde zu einer Baulücke führen.
Münsingen (Forellenweg)	107.02, 1033	mittlere Gefährdung	
Münsingen (Sägegasse)	2697, 2695, 2678, 2662, 777, 246, 437, 247, 1313, 1461	mittlere Gefährdung	
Münsingen (Erlenauweg)	912, 836, 2917, 3118	mittlere Gefährdung	bebaut Das blaue Gefahrengebiet überlagert jeweils lediglich einen kleinen Teil des Grundstücks. Eine Auszonung wäre unverhältnismässig und würde zu einer Baulücke führen. Der Gefahrensituation ist in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren angemessen Rechnung zu tragen.
Münsingen (ZPP C1 «Erlenau», Zone Erhaltung «Erlenau»)	3492, 3830	mittlere Gefährdung	bebaut, Strasse Das blaue Gefahrengebiet überlagert die Quartierstrasse am Siedlungsrand sowie (marginal) die Gärten der angrenzenden Überbauung Erlenau. Eine Auszonung wäre unverhältnismässig und würde zu einer Baulücke führen.
Münsingen (ZPP AC «Underrüti»[1])	1004	mittlere Gefährdung	unbebaut Das blaue Gefahrengebiet überlagert lediglich einen kleinen Teil des Grundstücks entlang der Giesse. Die im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitete Projektstudie sieht in diesem Bereich die Erstellung eines naturnahen öffentlichen Raums vor, eine Bebauung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Diese Rahmenbedingung ist in der ZPP AC grundeigentümerverbindlich verankert. Eine Auszonung wäre unverhältnismässig und würde zu einer Baulücke führen.

1 Mit Beschluss vom 15.05.2022 verzichtete die Münsinger Stimmbevölkerung auf die Umzonung des Gebiets Underrüti» in die ZPP AC. Die Parzellen verbleiben in der Wohnzone W2 und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

Ortsteil	Parzellen-Nr.	Gefahren-stufe	Beurteilung
Münsingen (Äusserer Giessenweg)	2952, 2951, 2950, 2949, 2948, 2947, 3201, 3200, 3199, 3198, 3197, 3196, 3195, 3194, 3193, 2002, 2748, 2747, 2746, 2745, 2744, 2743, 2742, 2741, 2740, 2739, 3485, 121, 2655, 2656, 2657, 2658, 1259, 2022, 1652, 1420	mittlere Gefährdung	bebaut Das blaue Gefahrengebiet überlagert jeweils lediglich einen kleinen Teil der Grundstücke und ist deckungsgleich mit dem Gewässerraum. Eine Auszonung wäre unverhältnismässig und würde zu Baulücken führen.
Trimstein (Walke)	1125, 828, 1883, 1453, 843, 181, 130, 402, 922, 829	mittlere Gefährdung	bebaut Das blaue Gefahrengebiet überlagert die Grundstücke jeweils nur teilweise. Die Parzellen liegen alle im Siedlungskern von Trimstein. Eine Auszonung wäre deshalb unverhältnismässig und würde zu Baulücken führen.

Es liegen keine Bauzonen in erheblich gefährdeten Gebieten. Das Bauland in Münsingen befindet sich zu einem grossen Teil ausserhalb des Gefahrengebiets. Diejenigen Parzellen und Baulandreserven, welche von mittlerer Gefährdung betroffen sind, befinden sich weitgehend innerhalb des überbauten Gebiets und sind von Bauzonen umgeben. Auszonungen sind an diesen Lagen nicht möglich (Schaffung von Baulücken). Bei der Arealentwicklung in Gebieten mit geringer oder mittlerer Gefährdung ist der Situation Rechnung zu tragen und es sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

7. Baureglement

7.1 Ausgangslage

Zusammen mit dem Zonenplan bildet das Baureglement (GBR) das wichtigste Instrument um die Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Nutzung und Gestaltung zu steuern. Das Baureglement wurde auf Basis des aktuellen Münsinger Reglements überprüft und gemäss den Vorgaben aus der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) überarbeitet. Gleichzeitig wurden die Baureglemente der beiden Ortsteile Trimstein und Tägertschi in das Baureglement von Münsingen überführt. Dies geschah parallel zur Zusammenführung der Zonenpläne.

7.2 Zusammenführung der Baureglemente

Die Baureglemente der Ortsteile Trimstein und Tägertschi sind in dasjenige von Münsingen überführt worden. Dabei wurden möglichst einheitliche Bestimmungen und Regelungen angestrebt. Die Synopse im Anhang 2 gibt Auskunft darüber, wo sich die bisherigen Bestimmungen im fusionierten Baureglement befinden sowie weshalb sie allenfalls aufgehoben oder vereinheitlicht worden sind. Insgesamt wurde versucht, die Bestimmungen für alle drei Ortsteile wo immer möglich zu vereinheitlichen.[1]

7.3 Systematik und Konzept

Aufbau und Inhalt des Baureglements 2010 der Gemeinde Münsingen haben sich bewährt und sind deshalb in den Grundzügen beibehalten worden. Die Abfolge der Artikel wurde vollständig überarbeitet und angepasst. Die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) werden neu im Anhang A beschrieben. Wichtige Bestimmungen zu Messweisen sowie Masse erscheinen neu in den einzelnen Artikeln und nicht mehr in den Anhängen. Neu wird im GBR eine Kommentarspalte eingefügt. Sie dient der Erläuterung von Begriffen und enthält Hinweise auf weitere Artikel, Anhänge, übergeordnete Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich und wird von der Baupolizeibehörde laufend nachgeführt.

Auf die Wiederholung von übergeordnetem Recht wird konsequent verzichtet.

1 Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Umzonung in die ZPP AJ «Thalmatt» im Ortsteil Tägertshi. Die Parzellen verbleiben in den bisherigen Bauzonen der Grundordnung von Tägertschi aus dem Jahr 2001 und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

7.4 Übergeordnetes Recht

Das überarbeitete Baureglement berücksichtigt die seit dem Erlass der Reglemente von Münsingen (2010), Trimstein (1997) und Tägertschi (2001) revidierten übergeordneten Bestimmungen, insbesondere diejenigen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung, der Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung sowie der Energiegesetzgebung.

Die hauptsächlichen Änderungen stehen jedoch im Zusammenhang mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV), welche durch die Gemeinde bis Ende 2023[2] in die Grundordnung zu überführen ist.

Dort, wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht und wo nötig Anpassungen vorgenommen. Es wird das Ziel verfolgt, dass die neuen Messweisen keine Auswirkungen auf das Ortsbild verursachen.

7.5 Anpassungen an die BMBV

Nachstehend werden die wichtigsten Änderungen aufgrund der Anpassung an die BMBV ausgeführt.

7.5.1 Höhenmasse

Herausforderungen

Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh_{tr}) kommt der ehemaligen Gebäudehöhe am nächsten. Die Fh_{tr} soll bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf den Traufseiten, bei Gebäuden mit Flachdächern auf allen Gebäudeseiten gemessen werden. Das Baureglement sieht wie bisher bei Schrägdächern minimale und maximale Dachneigungen vor. Die maximal mögliche Höhe über First von Bauten mit Schrägdach wird über eine giebelseitige Fassadenhöhe (Fh_{gi}) beschränkt.

Ersatz Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe traufseitig (Fh_{tr}) und giebelseitig (Fh_{gi})

Die Gebäudehöhe wurde in Münsingen, Trimstein und Tägertschi bei geneigten Dächern bisher in der Mitte der Fassade in der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der nicht isolierten Dachkonstruktion (OK Dachsparren) und dem gewachsenen (massgebenden) Terrain gemessen. Diese Messweise entspricht bei ebenem Terrain weitgehend der neuen Fh_{tr}. Die neue Messweise nach BMBV erfordert eine Einhaltung auf der gesamten Fassadenlinie. Aus diesem Grund wurden bei Gebäuden am Hang bei den Massen des Untergeschosses und des Hangzuschlages Anpassungen vorgenommen.

2 Regierungsratsbeschluss vom 8. Mai 2019

Um die Höhe von Gebäude mit Schrägdach bei gleichzeitigem Verzicht auf die Gebäudetiefe zu begrenzen, muss neu eine giebelseitige Fassadenhöhe festgelegt werden.

Kniestockhöhe statt Kniewandhöhe

Die bisherige Kniewandhöhe wird durch die BMBV-konforme Kniestockhöhe ersetzt. Die Kniestockhöhe entspricht dem Mass der bisherigen Kniewandhöhe (1.20 m). Die Kniestockhöhe nach BMBV ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

7.5.2 Nutzungsmasse

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer ist in der BMBV abschliessend geregelt. An die Grünflächen sind nur natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen anrechenbar. Die Gemeinden können nicht mehr wie bisher begehbare und gut zugängliche begrünte Dachflächen, wasserdurchlässige und begrünte Parkierungsflächen und Wege ganz oder teilweise an die Grünfläche anrechnen. Beispielsweise sind Steingärten oder begrünte Parkplätze nicht mehr anrechenbar.

Wenn die bisherige Grünflächenziffer unverändert übernommen wird, würde das faktisch bedeuten, dass deutlich mehr Grünflächen um das Gebäude herum bereit gestellt werden müssten als heute. Die Grünflächenziffer muss daher deutlich reduziert werden, um keine Konflikte mit anderen Bestimmungen zu bewirken. Die BMBV verlangt eine höhere Qualität der Grünflächen, so dass durch die Änderungen der Messweise keine negativen Auswirkungen auf die Siedlungsökologie zu erwarten sind. So kann gewährleistet werden, dass aufgrund der unterschiedlichen Definitionen der Grünflächenziffer nach bisherigem Baureglement und der BMBV keine Nutzungsreduktion erfolgt und das Ziel der Siedlungsentwicklung gegen innen nicht torpediert wird.

Geschossflächenziffer GFZo

Die Geschossflächenziffer (GFZ) wird anders berechnet als die bisherige Ausnützungsziffer nach BauV. Eine erhebliche Herausforderung bildet insbesondere der Umstand, dass die unterirdischen Flächen ebenfalls an die Geschossfläche angerechnet werden.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung lässt darum zu, dass die Gemeinden im Sinne der bisherigen Ausnützungsziffer eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festlegen. Die Geschossflächen oberirdisch sind zwar immer noch nicht vollständig mit der bisherigen Ausnützungsziffer nach BauV identisch. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass mit einem Umrechnungsfaktor von rund 1.1 eine annähernd gleichwertige Lösung erreicht werden kann. An die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden alle Geschossflächen ab dem ersten Vollgeschoss (bisher Erdgeschoss) angerechnet. Oder umgekehrt: die Geschossflächen in Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten werden nicht an die GFZo angerechnet.

Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen werden in den Regelbauzonen die maximalen Ausnützungsziffern (AZ) aufgehoben. Dafür werden neu minimale GFZo festgelegt. Anstelle der bisherigen Grenzen der maximalen Ausnützung (v.a. bei kleinen Parzellen) besteht neu die Herausforderung, die minimale Ausnutzung sicherstellen zu können (v.a. bei grösseren Parzellen). Dort wo weiterhin eine maximale Ausnützung festgelegt wird, z.B. in einzelnen Zonen mit Planungspflicht, wird die bisherige AZ mit einem Faktor von rund 1.1 zur GFZo überführt.

Maximale Geschossflächenziffer GFZo in ZPP

Der Gemeinde ist die gute Qualität von Überbauungen innerhalb von ZPP's von grosser Wichtigkeit. Aus diesem Grund legt die Gemeinde in allen grösseren neuen Zonen mit Planungspflicht Gestaltungsgrundsätze fest und verlangt Verfahren zur Qualitätssicherung. Dies mit Blick auf alle Interessen und mit dem klarem Fokus auf die Qualität. Gerade diese Verfahren haben den Zweck, die Verträglichkeit einer Überbauung zu prüfen und zeigen als Ergebnis das Mass der Dichte. Die in der letzten Zeit durchgeführten Workshopverfahren (z.B. Hinterdorf) haben diesbezüglich sehr gute Resultate gezeigt. Zudem wird in allen Wohnüberbauungen der Gemeinde Münsingen die Dichte mit einer maximalen Geschosszahl geregelt.

In den ZPP's wird neu eine maximale GFZo festgelegt. Dazu ein Zusatz in Form einer Kann-Formulierung die es dem Gemeinderat ermöglicht, die maximale GFZo darüber hinaus leicht (ca. 10 – 20%) zu erhöhen. Diese zusätzliche Erhöhung der GFZo kann nur konsumiert werden, wenn im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens nachgewiesen wird, dass diese Dichte alle Qualitätsanforderungen und alle gesetzlichen Bedingungen (z.B. Spielflächen, Ortsbildschutz, Wohnhygiene, Grün- und Freiflächen, Erschliessung und Parkierung, Schattenwurf, etc.) erfüllt. Das am spezifischen Ort max. mögliche Nutzungsmass muss im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens ermittelt werden. Mit der in den ZPP's festgesetzten Kann-Formulierung wird dem Gemeinderat die Kompetenz delegiert, das Mass der Nutzung auf der Basis einer sehr guten Qualität zusätzlich zu erhöhen. Es besteht somit ausdrücklich kein Anspruch einer Bauherrschaft darauf, das festgelegte maximale Mass beanspruchen zu können. Das festgelegte Mass dient den Bauherrschaften je nach Nutzungsart eine optimale Siedlungsentwicklung gegen innen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Siedlungsqualität und Nutzungsdichte zu erreichen.

Zu beachten ist, dass nach dem qualitätssichernden Verfahren immer ein öffentliches Verfahren zum Erlass einer UeO oder einer Baubewilligung durchgeführt werden muss. Damit besteht für alle Betroffenen, Organisationen und Behörden die Möglichkeit, nach dem Verfahren zu der vom Gemeinderat letztendlich beabsichtigen Dichte Stellung zu nehmen. Diese Verfahren beinhalten alle Rechtsmittelverfahren und die Genehmigungspflicht durch das AGR. Damit sind gemäss der nun gewählten Formulierung alle Mitwirkungsmöglichkeiten stufengerecht gewährt.

7.5.3 An- und Kleinbauten anstelle unbewohnter An- und Nebenbauten

Der bisher gebräuchliche Begriff *An- und Nebenbauten* ist nicht mehr gültig, gemäss Art. 3 und 4 BMBV gilt neu der Begriff *An- und Kleinbauten*. Neben der begrifflichen Anpassung gilt es zu beachten, dass An- und Kleinbauten immer unbewohnt sind, d.h. ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten. Neu gelten z.B. Wintergärten nicht mehr als Anbauten.

Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig der Anbauten beträgt neu max. 4.0 m, jene der Kleinbauten max. 3.0 m. Zudem gilt gemäss BMBV, dass Anbauten an die Gebäudelänge anzurechnen sind. Um diese neue Messweise auffangen zu können, wird festgelegt, dass sich die zulässige Gebäudelänge um das Mass der über die Fassadenflucht ragenden Tiefe allfälliger Anbauten erhöht, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude verbinden.

Verbinden Anbauten zwei Hauptgebäude kann die Baubewilligungsbehörde eine grössere Gebäudelänge zulassen.

Die Regelungen im Zusammenhang mit Anbauten und Kleinbauten wurden grundsätzlich überarbeitet und neu strukturiert. Kleinbauten und Anbauten profitieren wie bisher von verkürzten Grenzabständen.

7.5.4 Vor- und rückspringende Gebäudeteile

Die Definition der vorspringenden Gebäudeteile wurde neu präziser definiert. Es wird unterschieden zwischen offenen vorspringenden Gebäudeteilen (z.B. Balkone) und geschlossenen vorspringenden Gebäudeteilen (z.B. Lifte oder feste, allseits verglaste Balkone).

Neu werden auch die rückspringenden Gebäudeteile gemäss BMBV definiert.

7.5.5 Differenzierung Unterniveau- resp. unterirdische Bauten

Die bisher als unterirdische Bauten bezeichneten Gebäude werden nach der BMBV neu *Unterniveaubauten* genannt (Art. 6 BMBV). Die Definition ist jedoch praktisch identisch: Es handelt sich dabei um Gebäude, welche im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain (bisher: gewachsenes Terrain) hinausragen. Das entsprechende Mass von 1.20 m bleibt bestehen (inkl. allfällige Absturzsicherung), ebenso die bisher gültige Bestimmung zur freigelegten Fassade. Der Grenzabstand wird auf 2.0 m festgelegt.

Der Begriff *unterirdische Bauten* verschwindet jedoch nicht aus dem Reglement. Gemäss Art. 5 BMBV werden damit Gebäude bezeichnet, welche mit Ausnahme der Erschliessung und der Absturzsicherungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Im neuen Baureglement werden diese unterirdischen Bauten erstmals geregelt, als Mass für den Grenzabstand wurde hier 1.0 m festgelegt.

7.6 Änderungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen in Regelbauzonen

In bestehenden Bauzonen besteht häufig ein gewisses Potenzial, die bereits bebauten Flächen besser zu nutzen. Eine bessere Nutzung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen sind nicht einfach grössere Wohnungen, sondern primär neue, zusätzliche Wohnungen. Auf der anderen Seite ist eine gute Siedlungsgestaltung essenziel für die Qualität der Siedlungen, welche nicht unter der Innenentwicklung leiden sollte. Aus diesem Grund wurde bei der Überarbeitung des GBR speziell darauf geachtet, wo mit einer Änderung von Bestimmungen ein Potenzial zur besseren Nutzung von bebauten Flächen erreicht werden kann, ohne aber negative Auswirkungen auf die Siedlungsqualität zu provozieren.

7.6.1 Verzicht auf eine maximale AZ und Einführung einer minimalen GFZo

Bisher war in den Bauzonen von Trimstein und Tägertschi sowie in den dreigeschossigen Wohn- und Mischzonen in Münsingen eine maximale AZ (oder neu GFZo) definiert. Diese Begrenzung wurde aufgehoben und damit Potenzial für mehr Nutzungen geschaffen. Letztendlich bestimmen Grenzabstände, Gebäudemasse und Grünflächenziffern die maximal mögliche Ausnützung und stellen die Siedlungsqualität sicher.

Mit der Definition der minimalen GFZo werden Neubauten ausgeschlossen, welche zwar alle anderen Vorschriften erfüllen, aber das Bauland schlecht ausnutzen. Dies betrifft überwiegend noch nicht überbaute Parzellen, Ersatzbauten und Neubauten in der Arbeitszone. Falls eine ungünstige Parzellenform vorliegt, die das Erreichen der minimalen GFZo stark erschwert oder verunmöglicht, besteht die Möglichkeit, dass die Baubewilligungsbehörde Erleichterungen zum Abweichen von der minimalen GFZo gewährt, ohne dass eine formelle Ausnahme nötig ist.

7.6.2 Verzicht auf die maximale Gebäudetiefe

Auf die Definition einer maximalen Gebäudetiefe (oder Gebäudebreite) wird neu ganz verzichtet. Gebäude können somit maximal so breit werden, wie sie lang sind. Dies war im Ortsteil Münsingen im Prinzip bei gestaffelten Gebäuden bereits bisher möglich. Allerdings hat das Rechtsamt die bisherige Praxis in Frage gestellt und eine Änderung des GBR verlangt. Bauherrschaften erhalten damit mehr Freiheiten bei der Gestaltung der Gebäude. So sind z.B. grössere L-förmige Gebäude wieder möglich.

7.6.3 Anpassung der Grenzabstände

Auf eine generelle Reduktion der Grenzabstände wurde verzichtet. Dies hätte indirekte Auswirkungen auf alle Parzellen und würde in vielen Fällen nur zu grösseren und nicht zu zusätzlichen Wohnungen führen. Das Bild der bebauten Siedlung wird sehr stark durch die Grenzabstände geprägt

und Veränderungen sollen daher nur zurückhaltend erfolgen. Wenn sich zwei Nachbarn einig sind, können sie die öffentlich-rechtlichen Grenzabstände immer mit privatrechtlichen Vereinbarungen übersteuern.

Neu wurde aber eine Bestimmung eingeführt, dass wenn anstelle bisheriger Bauten oder mit Erweiterungen neue zusätzliche Wohneinheiten geschaffen und mindestens eine um 0.1 höhere GFZo über dem verlangten Minimum erreicht wird, sich der kleine Grenzabstand um 1.00 m verringert. Damit werden positive Bestrebungen zur inneren Entwicklung gefördert.

In den Ortsteilen Trimstein und Tägertschi wurden die Grenzabstände den Regelungen von Münsingen angepasst und damit sogar leicht vergrössert.

7.6.4 Neue 4-geschossige Regelbauzone

Im GBR wurden die baupolizeilichen Vorschriften für 4-geschossige Regelbauzonen eingefügt. Damit sollen in erster Linie die im Gebiet Löwenmatte bereits bestehenden 4-geschossigen Gebäude der passenden Zone zugewiesen werden und bei einem allfälligen Ersatz auch wieder die heute schon bestehende Geschosszahl realisiert werden können.

7.7 Änderungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen in Gebieten mit Nutzungspotenzialen

Ein zusätzliches Nutzungspotenzial besteht auch in Gebieten, welche noch nicht überbaut sind oder in welchen eine flächendeckende Entwicklung angestrebt wird. Darum wurden einerseits neue Zonen mit Planungspflicht (ZPP) erlassen und andererseits bestehende Vorschriften für unüberbaute ZPP's im Sinne der Förderung der inneren Entwicklung angepasst.

7.8 Erläuterungen zu den formellen und materiellen Änderungen

7.8.1 Art der Nutzung

Art. 2 Abs. 2 — Die formellen Anpassungen beruhen auf der BMBV sowie aus Erkenntnissen von Rechtsfällen.

Art. 2 Abs. 3 — Neu wird der Sonnenhof im Buchli der Mischzone zugewiesen. Aufgrund der dreiseitig umgebenden Arbeitszone sollen v.a. gewerbliche Nutzungen ermöglicht und das maximal zulässige Mass für Wohnen geregelt werden.

Art. 2 Abs. 4 — Die bisherigen Kernzonen in Trimstein und Tägertschi werden der Mischzone Kern (MK) bzw. Mischzone Kern Erhaltung (MKE) zugeordnet. In beiden Ortsteilen befinden sich auch landwirtschaftliche Betriebe in diesen Zonen.

Der Begriff «Verkaufsfläche» wird im revidierten Baugesetz mit dem Begriff «Detailhandelseinrichtung» ersetzt. Damit einher geht eine neue Berechnung der Flächen. In Ab^Anlehnung an das Baugesetz (Art. 19) wird festgelegt, dass die Geschossfläche einer Detailhandelseinrichtung in der MK und der MKE nicht mehr als 1'000 m^2 betragen darf.

Art. 2 Abs. 5

Es gibt nur noch wenige Betriebsformen die 24 Stunden am Tag Personal vor Ort benötigen. Mit der Lockerung und Präzisierung soll ermöglicht werden, dass neu auch Betriebsinhaber/innen unter gewissen Bedingungen eine Wohnung erstellen können. Nur diese dürfen die Wohnungen bewohnen, was durch klare Regelungen in der Baubewilligung gesichert werden kann.

7.8.2 Baupolizeiliche Masse

Art. 3 Abs. 1

Die neuen übergeordneten Anforderungen der BMBV verlangen diverse Änderungen und Anpassungen bei den baupolizeilichen Massen. Zudem sollen Anreize geschaffen werden, welche die Siedlungsentwicklung hach innen fördern.

Die Bestimmungen zur Einfamilienhauszone werden vollständig gestrichen. Die betroffene Parzelle wird neu der ZPP AD «Schönbrunne» zugeordnet. Der bisherige Art. 7 im GBR 2010 wird ebenfalls aufgehoben.

Neu werden Anbauten der Gebäudelänge zugerechnet. Die zulässige Gebäudelänge der Zone MK2 wird darum von 30 m auf 40 m vergrössert. Für die Zonen W2 und M2 gilt diesbezüglich Art. 3 Abs. 4.

Neu werden baupolizeiliche Masse für 4-geschossige Wohn- und Mischzonen eingeführt. Diese finden Anwendung z.B. in Gebieten, die bereits 4 Geschosse aufweisen (Löwenmattweg).

Der Zone MK4 sind nur 4 Parzellen zugeordnet, die alle bebaut sind. Auf drei der Parzellen weisen die bestehenden Gebäude grössere Gebäudelängen auf als es das Baureglement zulässt, d.h. Ersatzbauten müssten kürzer gebaut werden als der Bestand. Aus diesem Grund wird die Gebäudelänge um 10 m auf 50 m vergrössert. Die maximalen Gebäudemasse werden insbesondere durch die Parzellengrösse und die Grenzabstände definiert.

In den Arbeitszonen werden neu fixe Grenzabstände festgelegt. Bis 2011 mussten diese der halben realisierten Gebäudehöhe entsprechen, ab 2011 wegen eines Planungsfehlers einer ganzen Gebäudehöhe. Dies ist im Sinne der optimalen Nutzung der Grundstücke nicht zweckmässig und wird darum korrigiert. Zwecks Siedlungsentwicklung nach innen wird die Ausnützungsziffer durch die neu eingeführte minimale Überbauungsziffer ersetzt.

Anstelle der Gebäudehöhe GH tritt neu die Fassadenhöhe traufseitig Fh_{tr} sowie bei Gebäuden mit Schrägdächern die Fassadenhöhe giebelseitig Fh_{gi}. In der Wohnzone W2 in den Ortsteilen Trimstein und Tägertschi gilt neu die Fassadenhöhe 7.20 m (bisher 7.0 m) und die Gebäudelänge 30.0 m (bisher 25.0 m bzw. 22.0 m).

Art. 3 Abs. 2

Werden mit einem Bauvorhaben zusätzliche Wohnungen geschaffen und eine hohe Nutzung der Parzelle erreicht, verringert sich der kleine Grenzabstand um 1.0 m. Damit kann die Siedlungsentwicklung gegen innen gefördert werden. Eine reine Vergrösserung einer Wohnung berechtigt aber nicht zu einem kleineren Grenzabstand.

Art. 3 Abs. 3

Neu gelten in allen Zonen minimale Nutzungsmasse. Umgesetzt werden können die Bestimmungen in der Regel nur wenn Ersatz- oder Neubauten erstellt werden. Die minimalen Nutzungsmasse müssen allerdings nicht erreicht werden, wenn nur Klein- oder Anbauten (z.B. Garage) erstellt werden.

Art. 3 Abs. 4

Neu zählen gemäss BMBV Anbauten (z.B. Garagen) zur Gebäudelänge. Damit daraus gegenüber den bisherigen Möglichkeiten keine Einschränkungen erfolgen, ermöglicht die neue Bestimmung in den 2-geschossigen Zonen in speziellen Fällen Gebäudelängen von maximal 40.00.

Art. 3 Abs. 5

Siehe auch Erläuterungen zu Art. 3 Abs. 1. In der Realität ist höchstens eine überwiegende Begrünung der Grenzabstandsflächen möglich. Auf ein konkretes Mass wird verzichtet um den Bauherrschaften die nötige Flexibilität gewähren zu können.

Art. 3 Abs. 6

Art. 3 Abs. 6: Die neuen Vorgaben der BMBV haben Auswirkungen auf gewisse Messweisen. Da neu nicht mehr das fertige Terrain sondern das ursprüngliche Terrain das massgebende Terrain zur Bestimmung der Höhe der Untergeschosse ist, muss vor allem bei Gebäuden am Hang die Untergeschosshöhe nach oben angepasst werden. Nur so erfüllen bisher bewilligte Gebäude auch weiterhin die Vorschriften betreffend Geschossigkeit.

Art. 3 Abs. 7

Gemäss BMBV müssen die Begriffe «Erdgeschoss» und «Obergeschoss» durch den Begriff «Vollgeschoss» ersetzt werden. Der Begriff «Kniewandhöhe» heisst neu «Kniestockhöhe».

Art. 3 Abs. 8

Die Attikaregelung wird liberalisiert. Anstelle des allseitigen Rücksprungs von 2.0 m wird neu unter Bedingungen der ein- oder zweiseitige Anbau an die darunter liegende Fassadenflucht ermöglicht. Die gute Gestaltung der Attikageschosse ist auch mit den neuen Bestimmungen sichergestellt. Im Gegensatz zur bisherigen Regelung ist das Attikageschoss inskünftig bei der Messung der Gesamthöhe oder der Fassadenhöhe jeweils zu berücksichtigen. Somit wird das Attika bei Gebäuden mit Attikageschossen neu in die Gesamthöhe Fhtr inkludiert. Bisher wurde die Gebäudehöhe ober-

kant der Brüstung gemessen. Bei einer Brüstungshöhe von 1.00 m ragte das Attika noch max. 2.30 m dar-über hinaus. Bei Gebäuden mit Attika muss nun die Fhtr um dieses Mass angepasst werden.

Art. 3 Abs. 9 — Die Änderung der Messweise (Abs. 7) erfordert eine Regelung, dass die Attikarücksprünge auch in der Staffelung frei von festen Gebäudeteilen bleiben. Das war bisher bereits die Praxis.

Art. 4 Abs. 1 — Gemäss BMBV muss der Begriff «gewachsener Boden» durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt werden. Für Luft-Wasser-Wärmepumpen sind gemäss übergeordneten Bestimmungen die kleinen Grenzabstände anzuwenden. Da in der Praxis immer wieder Fragen auftreten wird hier Klarheit geschaffen.

Art. 4 Abs. 2 und 3 — Die Bestimmungen zu unterirdischen Bauten UIB und Unterniveaubauten UNB werden getrennt. Im Weiteren formelle Anpassungen und Klarstellung von Massen.

Art. 4 Abs. 4 und 5 — Neu wird zwischen offenen und geschlossenen vorspringenden Gebäudeteilen unterschieden. Bisher fehlende Masse werden neu bestimmt. Die präzisen Regelungen sind wichtig für die Bestimmungen der Gebäudelängen, der Gebäudebreite, der Grenzabstände und den Orten wo die Fassadenhöhen gemessen werden.

Art. 4 Abs. 6 — Siehe sinngleich Bemerkungen zu Art. 4 Abs. 4 und 5.

Art. 4 Abs. 7 — Gemäss BMBV dürfen Anbauten nicht bewohnt sein und sind in der Regel unbeheizt. Anbauten profitieren von kleineren Grenzabständen.

Art. 4 Abs. 8 — Anstelle von «Nebenbauten» muss neu der Begriff «Kleinbauten» verwendet werden.

Art. 4 Abs. 10 — Hauseingänge und Garageneinfahrten profitieren von Lockerungen bei der Bestimmung der Fassadenhöhe und der Geschossigkeit. Diese gelten auf maximal einer Gebäudeseite.

Art. 4 Abs. 11 — Präzisierung und Klarstellung der Gebäudeabstände.

Art. 4 Abs. 15 — Auch Privatstrassen (Eigentumsbegriff) sind in der Regel Detailerschliessungsstrassen (Funktionsbegriff). Bei reinen Hauszufahrten wird Art. 4 Abs. 15 nicht angewendet. Die Bestimmungen zur Verkehrssicherheit und Sichtweiten gelten aber auch dort. Art. 4 Abs. 15 kommt jedoch auch bei selbständigen Fuss- und Radwegen zum tragen.

Art. 4 Abs. 16 — Die neue Bestimmung regelt die Situation in Münsingen und gilt für Strassen der Gemeinde und des Kantons.

Art. 4 Abs. 17

Die Abstände dienen der Verkehrssicherheit, sie verbessern die Sicherheit für die Nutzer der Parkplätze und für die Verkehrsteilnehmer auf den Strassen (offene Autotüren und Heckklappen sowie ausladende Personen) . Wenn sich das Parkplatzfeld innerhalb des Strassenabstandes befindet, ist in jedem Fall ein Ausnahmegesuch notwendig. Das Ausnahmegesuch wird im Einzelfall geprüft. Die Bestimmung dient als Hilfestellung für den Baugesuchsteller.

Art. 4 Abs. 20

Bauabstände gegenüber Hecken und Feldgehölzen sowie gegenüber von Ufergehölzen werden neu gem. Musterbaureglement des Kantons aber mit der Einschränkung, dass nur geschützte Hecken, Feld- und Ufergehölze gemeint sind, geregelt. Es werden auch unterirdische Bauten geregelt.

Art. 4 Abs. 21 und 22

Die im Zonenplan vermassten Wald-Baulinien werden neu in diesen Absätzen geregelt.

Art. 5 Abs. 2

Die bisherige Praxis bei Einträgen von Näherbaurechten ins Grundbuch wird verbindlich festgelegt. Damit wird Rechtssicherheit für Bauherrschaften und Nachbarn geschaffen.

Art. 5 Abs. 3

Anpassung der Bedingungen für die Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit an die grundsätzlichen Änderung des Artikel 3.

Art. 5 Abs. 4

Die neuen Vorgaben der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) haben Auswirkungen auf die Messweise der Fassadenhöhe. Diese wird nicht mehr in der Mitte des Fassadenabschnitts gemessen sondern am jeweils höchsten Punkt. Bei Gebäuden am Hang führt das zu erheblichen Auswirkungen und notwendigen Anpassungen. Beispiel: Bei einem 12.0 m breiten Gebäude am Hang verschiebt sich der Messpunkt um 6.0 m talwärts. Bei einer Neigung des Terrains von 10 % wird die Fassadenhöhe damit um 0.6 m grösser. Nur mit einer Anpassung des Hangzuschlags erfüllen bisher bewilligte Gebäude auch weiterhin die Vorschriften betreffend Fassadenhöhe.

Art. 5 Abs. 5

Muss ein Bauvorhaben einen hohen Grundwasserpegel berücksichtigen, kann die Baubewilligungsbehörde bei der Gebäude- oder Fassadenhöhe einen Zuschlag bewilligen. Die Erleichterungen gelten nur in begründeten Fällen. Diese werden neu präzisiert, gelten jedoch nicht für die Landwirtschaftszone.

7.8.3 Bestimmungen zu besonderen Zonen

Art. 6

Das Hotel Löwen liegt bisher in der Zone mit Planungspflicht ZPP «Löwenmatte». Diese wird aufgehoben (vgl. Ziff. 6.3.5 resp. 7.8.14). Neu wird für das Hotel Löwen eine eigene Hotelzone geschaffen. Die Bestimmungen regeln die Art der zulässigen Nutzungen und die baupolizeilichen Masse. Die Bestimmung aus der UeO betreffend dem Laubengang entlang des Bärenstutzes wird neu im Absatz 4 übernommen.

Art. 7 Abs. 4 — Die neue Bestimmung stellt sicher, dass in den Mischzonen Kern Erhaltung, wo die Hauptgebäude die Quartierstruktur prägen, keine unerwünschten Baulücken entstehen.

Art. 7 Abs. 6 — Basis für die gestützt auf Art. 7 Abs. 6 gefällten Entscheide der Baubewilligungsbehörde bildet der Auszug aus dem Richtplan im Anhang des genehmigten Baureglements.

Art. 8 Abs. 1 — Mit der Aufhebung vieler ZPPs und UeOs (siehe Ziff. 7.8.13 und 7.8.14) werden auch Gebiete mit Mischnutzungen der Zone Erhaltung zugeordnet. Damit keine unerwünschte und gemäss den bisherigen UeO's nicht zulässige Umnutzung von gewerblichen Räumen in Räume mit Wohnnutzung stattfinden kann, wird die bewilligte Grundnutzung «eingefroren». Abweichungen dazu sind im Absatz 2 geregelt oder bedingen bei Bedarf eine planerische Massnahme wie z.B. die Umzonung in eine neue Zone.

Art. 8 Abs. 3 — Die neue Bestimmung stellt sicher, dass in den Zonen Erhaltung keine unerwünschten Baulücken entstehen.

Art. 12 Abs. 3 — Die bisherigen Nutzungen der in der Grünzone liegenden Gebäude Schloss und Blumenhaus werden «legalisiert». Die Grünzone wird explizit als kommunale grünzone ausgestaltet.

Art. 12a — Die Gartenbauzone Neuhusmatte wird angepasst. Nicht bodenbezogene Nutzungen wie Wohnen oder Verkauf werden ausgeschlossen.

7.8.4 Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 13 — Es werden diverse formelle Präzisierungen im Titel und in den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN vorgenommen. Bereits bestehende Widersprüche zu den Regelbauzonen (z.B. Gebäudelänge) werden aufgehoben (z.B. mit der Bestimmung, dass die GL frei bestimmbar ist).

Art. 13, ZöN Nr. 10 — Art. 13 ZöN Nr. 10 : Das Personalhaus des Spitals wird der Regelbauzone W2 zugewiesen. Die ZöN Nr. 10 wird damit überflüssig.

Art. 13, ZöN Nr. 14 — Die Parzelle des Jugendheims Lory wird der Zone mit Planungspflicht ZPP AK «Dorf» zugeordnet. Die ZöN Nr. 14 wird damit überflüssig.

Art. 13, ZöN Nr. 17 — Die Fläche der ZöN Nr. 17 im Schlosspark wird einerseits der Grünzone und andererseits der ZöN Nr. 19 zugeordnet. Die ZöN Nr. 17 wird damit überflüssig.

Art. 13, ZöN Nr. 19 — Mit der Änderung werden im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren Erweiterungen des Alterszentrums Schlossgut ermöglicht. Diese können z.B. 4-geschossig Richtung Süden erfolgen.

Art. 13, ZöN Nr. 26 — Den Bestimmungen zum Waldabstand wird das Wort «mindestens» vorangestellt. Damit wird sichergestellt, dass kein Widerspruch zu den Bestimmungen zu Hecken und Ufergehölzen entsteht und diese umgesetzt werden können.

Art. 13, ZöN Nr. 34 — Die Parzelle des Kindergarten Dorfmattweg wird der Zone mit Planungspflicht ZPP AA «Mäder» zugeordnet. Die ZöN Nr. 34 wird damit überflüssig.

Art. 13, ZöN Nr. 37 — Die Gemeindeverwaltung in Trimstein existiert nicht mehr. Die ZöN Nr. I gemäss altem Zonenplan Trimstein wird darum aufgehoben und der Mischzone Kern Erhaltung MKE zugeordnet.

7.8.5 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 14 — Es werden diverse formelle Präzisierungen im Titel und in den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF vorgenommen. Bereits bestehende Widersprüche zu den Regelbauzonen (z.B. Gebäudelänge) werden aufgehoben (z.B. mit der Bestimmung, dass die GL frei bestimmbar ist.)

Art. 14 ZSF Nr. 1 — Die Gestaltung des öffentlichen Parkplatzes wird in den Grundzügen der Gestaltung ergänzt.

Art. 14 ZSF Nr. 6 — Vgl. Ausführungen zu Art. 14 ZSF Nr. 1.

Art. 14 ZSF Nr. 9 — Die Parzelle der Gemeinde mit der Nutzung durch die Platzger wird der Grünzone zugeordnet (siehe Art. 12 und Ziff. 6.3.2). Die ZSF Nr. 9 wird damit überflüssig.

Art. 14 ZSF Nr. 12 — Der Reitplatz auf der Schwand wurde innerhalb der ZPP erstellt. Ein Neubau ausserhalb des Areals wird nun definitiv nicht erstellt. Die Fläche der ZSF wird wieder der Landwirtschaftszone zugeordnet. Die ZSF Nr. 12 wird damit überflüssig.

Art. 14 ZSF Nr. 12 — Die ZSF Nr. 12 soll südlich angrenzend an die bestehende ZSF Nr. 3 eingezont werden, um dem an diesem Ort bereits bestehenden Islandpferdezentrum die Erstellung grösserer Allwetterausläufe und damit eine artgerechtere Pferdehaltung zu ermöglichen.

7.8.6 Besondere baurechtliche Ordnungen

Art. 17 Abs. 3 — Die Bestimmungen zu den einzelnen ZPPs werden vom bisherigen Artikel 37 neu in den Anhang A des GBR 2020 verschoben. Erläuterungen dazu siehe unten.

Art. 18 — Die Liste wird mit den weiterhin gültigen Planungen aus den Ortsteilen Trimstein und Tägertschi sowie den Empfindlichkeitsstufen ES gemäss den genehmigten UeO's ergänzt. Aufgehobene Planungen (Überbauungsordnungen) werden im Artikel 55 aufgelistet.

7.8.7 Dachgestaltung

Art. 21 Abs. 1 — Die Vorgabe aus dem GBR Tägertschi, dass Gebäude nur geneigte Dächer aufweisen dürfen, wird weiterhin übernommen. Damit soll die einheitliche und intakte Dachlandschaft im Ortsteil Tägertschi weiterhin sichergestellt werden können.

Art. 21 Abs. 2

Neue Gebäude mit 4 und mehr Geschossen weisen seit vielen Jahren immer Flachdächer auf. Mit der Klarstellung wird die passende Dachlandschaft im Ortsteil Münsingen klar geregelt.

Art. 21 Abs. 8 und 9

Bisher war die Gestaltung von Dachaufbauten auf Flachdächern teilweise in Artikeln und teilweise im Anhang insgesamt aber unvollständig geregelt.

7.8.8 Umgebungsgestaltung, Reklamen und Antennen

Art. 22 Abs. 5

Die Bestimmung verfolgt zwei Ziele. Einerseits eine höhere Sicherheit durch angepasste Gestaltung und andererseits eine harmonischere Umgebungsgestaltung.

Art. 22 Abs. 6

Das neue Mass soll bis auf den Boden reichende Zäune ausschliessen. Damit wird die Durchgängigkeit in den Siedlungen für Kleintiere wie Igel, Frösche, Reptilien etc. stark verbessert und ein Beitrag zum Erhalt der Biodiversität geleistet.

Art. 22 Abs. 7

Damit im Baubewilligungsverfahren die Aspekte Siedlungsökologie, Grünraumgestaltung, Siedlungsgestaltung, Klimaschutz, Grundwasserschutz und Verkehrssicherheit ausreichend geprüft werden können, sind gute und vollständige Pläne notwendig.

Art. 22 Abs. 9

Invasive Pflanzen können sich bei Baustellen und Erdarbeiten stark vermehren. Die Vorgabe verlangt neu eine aktive Bekämpfung von Problempflanzen.

Art. 23 Abs. 3 und 4

Die Anforderungen an Reklamen und Plakatierung werden präzisiert. Ziel ist eine geordnete und für alle tragbare Gestaltung der Strassenräume gemäss den Empfehlungen und Vorgaben der übergeordneten Stellen (KAPO, Regierungsstatthalter, AGR etc.)

Art. 24

Die Ergänzung des bestehenden Artikels bezweckt eine Vereinfachung der Verfahren bei geringfügigen und unproblematischen Abweichungen von Gestaltungsvorgaben in den Artikeln 19 bis 23.

Art. 25 Abs. 2

Der 2011 neu eingeführte Antennenartikel hat sich grundsätzlich bewährt. Allerdings wurden damit unbeabsichtigt Antennen des Amateurfunks verboten. In einem Rechtsentscheid wurde festgehalten, dass der Antennenartikel angepasst und Antennen für den Amateurfunk von Absatz 5 bis 10 ausgenommen werden sollten. Diese regeln die Anforderungen an Mobilfunkantennen der grossen Telekomanbieter. Art. 25 darf nur auf Antennenanlagen angewendet werden, wenn diese auch von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können. Aus diesem Grund werden die beiden Kriterien gem. Abs. 2 mit einem «und» verbunden.

7.8.9 Parkierung und Abstellplätze für Fahrzeuge

Art. 26 Abs. 2

Die zulässige Anzahl Parkplätze wird in der kantonalen Bauverordnung BauV festgelegt. Die Gemeinde kann in bestimmten Gebieten die Bemessungsgrundlagen nach unten anpassen. Der Dorfteil Münsingen leidet unter dem heutigen, zu 2/3 hausgemachten Verkersaufkommen. Es müssen Instrumente geschaffen werden, um das Zentrum zu entlasten, die Luftqualität zu verbessern und die allgemeine Verkehrssicherheit zu erhöhen. Weniger Autos führen zu weniger Verkehr. Entsprechend soll die Bandbreite der zulässigen Anzahl Parkplätze bei Wohnnutzung im Zentrum von Münsingen reduziert werden. Das Zentrum ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und schon heute flächendeckend der Tempo-30-Zone zugewiesen. In einem im Anhang C genau bestimmten Gebiet mit sehr guter ÖV-Erschliessung und guter Anbindung an öffentliche Infrastrukturen sowie ausreichenden Versorgungsmöglichkeiten wird die Bandbreite nach BauV um 50% bzw. um 40% reduziert. Die Reduktion betrifft nur Parkplätze die dem Wohnen zugeordnet sind. Für Parkplätze der übrigen Nutzungen (z.B. Gewerbe wie aber auch für Bestandessituationen) gelten wie bisher die Bemessungsgrundlagen der BauV. Der Fokus der Massnahme zur Beeinflussung der Anzahl PP liegt auf dem Quellverkehr (Wohnen) und betrifft nicht den Zielverkehr (übrige Nutzungen).

Mit den Baugesuch ist zudem ein Mobilitätskonzept nach den Richtlinien der Gemeinde einzureichen, welches den Umgang mit der reduzierten Anzahl Parkplätze während des Betriebes der Überbauung aufzeigt. Kommunale Mobilitätskonzepte haben nicht die gleiche Aufgabe wie in motorfahrzeugarmen Siedlungen. Mobilitätskonzepte haben die Funktion Bauherrschaften zu motivieren, sich Gedanken zu machen, wie sie ihre Überbauung an den Verkehr anbinden. Die Gemeinde erlässt dazu ein standardisiertes kommunales Merkblatt.

Art. 26 Abs. 4

Anstelle überdachter Parkplätze werden neu Einstellhallen verlangt. Die Pflicht zur Erstellung von Einstellhallen gilt für Parkplätze der Wohnnutzungen sowie für Detailhandelsbetriebe. Auf die Ausweitung auf alle anderen Nutzungen (Gewerbe, Industrie, Freizeit) wird verzichtet, da die Ziele der Raumplanung mit den anderen Bestimmungen der Bauordnung zielführender erreicht werden.

Art. 26 Abs. 5

Die E-Mobilität wird in den nächsten Jahren eine massive Steigerung erfahren. Bei Neubauten soll sichergestellt werden, dass für die Umstellung der E-Mobilität keine Hürden bestehen und die Ausrüstung für E-Mobile einfach nachgerüstet werden kann.

Art. 26 Abs. 7 und 8

Die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder bei Neubauten werden erhöht. Auch hier ist die Entwicklung hin zur E-Mobilität zu berücksichtigen.

Art. 27 Abs. 1 Die Beträge der Ersatzabgaben für fehlende Parkplätze werden angepasst. Neu besteht eine Ersatzabgabepflicht auch für fehlende Veloabstellplätze. Ersatzabgaben werden in der Praxis nur selten und nur in speziellen Fällen geleistet.

Art. 27 Abs. 3 Neu wird auch die Rückerstattung von geleisteten Ersatzabgaben geregelt.

7.8.10 Energie

Art. 28 Abs. 3 Beim Ersatz von Heizungen soll in erster Linie die Nutzung von erneuerbarer Energie angestrebt werden. Darunter fallen alle Arten von Wärmepumpen sowie Solarenergie und Holz. Unter Berücksichtigung und Einhaltung des übergeordneten Rechts kann der erneuerbare Energieträger frei gewählt werden. Zu berücksichtigen sind z.B. Gebiete wo Erdsonden oder die Grundwassernutzung ausgeschlossen sind.

Art. 28 Abs. 5 Bei der Grundwassernutzung sind vor allem gemeinschaftliche Rückführungsanlagen (Versickerungen) oder gemeinsame Förderbrunnen anzustreben. Wenn möglich sollen neue Anlagen die Bedürfnisse der Nachbarn bereits antizipieren und gleichzeitige oder spätere gemeinsame Nutzungen ermöglichen. Die Unterstützung der Gemeinde erfolgt primär durch Vermittlung von Know-how und Informationen.

Art. 29 Abs. 2 Die bisherige Regelung, wonach höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden durfte, ist nicht mehr mit der kantonalen Energieverordnung KEnV kompatibel. Die erhöhten Energieanforderungen in Münsingen werden neu durch eine Unterschreitung des zulässigen gewichteten Energiebedarfs um mindestens 5% festgelegt. Werden bei Neubauten die Dachflächen nicht vollständig durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt, erhöht sich die Anforderung an den Energiebedarf.

Art. 30 Abs. 2 Aufgrund eines Rechtsentscheides aus der Stadt Bern muss die bisherige Formulierung der Anschlusspflicht angepasst werden. Weiterhin wird angestrebt, beim Ersatz von fossilen Heizungen innerhalb des Perimeters mit Anschlusspflicht alle Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

Art. 30 Abs. 3 Entlang von bestehenden Hauptleitungen der Wärmeverbünde besteht eine Anschlusspflicht für Grundeigentümer (neue Gebäude sowie bestehende Gebäude beim Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen für Heizung und/oder Brauchwarmwasser) aber ohne Zwang bzw. Erschliessungspflicht für den Betreiber. Grundsätzlich gilt immer auch die kantonale Gesetzgebung, welche die Ausnahmen regelt. So können Gebäude, welche überwiegend erneuerbare Energie einsetzen nicht zum Anschluss an das Fernwärmenetz verpflichtet werden.

Art. 30 Abs. 4 Da bereits übergeordnet geregelt, wird der Absatz gestrichen.

Art. 32 Abs. 1 Die Lichtverschmutzung beeinträchtigt die Umwelt und die Biodiversität immer mehr. Die Ausschaltzeiten von leuchtenden Reklamen o.ä. werden um zwei Stunden auf 22.00 Uhr vorverlegt.

7.8.11 Schutzgebiete- und objekte, Gewässerraum

Art. 33 Abs. 4 Art. 33 wird mit dem Thema Störfallvorsorge ergänzt. So wird sichergestellt, dass das Thema nicht aus den Augen verloren wird.

Art. 35 Die MKE ist in Art. 7 geregelt und kann entsprechend im Abs. 2 gestrichen werden.

Art. 38 Abs. 3 Die Möglichkeit zur Erstellung eines Autobahnzubringers im Landschaftsschutzgebiet südlich von Münsingen wird gestrichen (Erläuterungen siehe Richtplan Mobilität). Neu wird die Möglichkeit zur Erstellung einer Velowegverbindung südlich von Ämligen im Gebiet Thalmatt explizit erwähnt. Damit sollen allfällige Zielkonflikte zum vornherein vermieden werden.

Art. 40 und 41 Der bisherige Art. 59 wurde neu in mehrere Artikel 37 bis 41 gesplittet. Damit können die einzelnen Schutzobjekte besser differenziert und präziser geregelt werden. Die Erläuterungen und Verweise auf übergeordnetes Recht in der Kommentarspalte klären, dass Art. 40 und 41 alle aktuell vorhandenen, geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölze einschliessen und dass die Festlegung im Zonenplan 2 nicht abschliessend ist.

Art. 42 Die Regelungen zum Gewässerraum stützen sich auf die übergeordnete Gesetzgebung. Der bisherige Artikel 60 mit der Definition der Gewässerabstände wird komplett ersetzt. Der Gewässerabstand wird neu als Gewässerraum bezeichnet und ist im Zonenplan 2 grundeigentümerverbindlich geregelt.

Art. 43 Abs. 3 Art. 43 wird mit einer Bestimmung zu den Fuss- und Wanderwegen gemäss Musterbaureglement des Kantons ergänzt.

Art. 45 Formelle Anpassung der bisherigen Bestimmungen.

7.8.12 Planungsmehrwert, Wohnraum und Gewerbeförderung

Art. 47 Die Bestimmungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen richten sich neu nach der übergeordneten Gesetzgebung (RPG, BauG) und dem Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen RAP der Gemeinde Münsingen.

Art. 50 Abs. 1 Im vollständig neuen Artikel 50 regelt die Gemeinde die Wohnraum- und Gewerbeförderung neu. Siehe auch Ziff. 3.4 des Erläuterungsberichtes. Die Gemeinde will sich für die Erstellung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum einsetzen indem sie eigene Wohnungen zu günstigen Konditionen vermietet, geeignete eigene Grundstücke im Baurecht an Wohnbauträger abgibt die sich zur Kostenmiete verpflichten, bei Einzonungen, Umzonungen, Planungen und Bauvorhaben aktiv Einfluss auf die Art und Ausgestaltung der Bauvorhaben nimmt, ein geeignetes, aus der Spezialfi-

nanzierung «Ausgleich von Planungsvorteilen» finanziertes Anreizsystem entwickelt und anwendet und im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten aktiv Grundstücke erwirbt, um die vorgenannten Ziele erreichen zu können.

Art. 50 Abs. 2

Die Gemeinde will sich für die Ansiedlung und Erhaltung von Betrieben einsetzen, indem sie eigene Areale zu günstigen Konditionen vermietet, geeignete eigene Grundstücke im Baurecht an Betriebe abgibt, im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten aktiv Grundstücke erwirbt um diese im Baurecht und unter Nutzung von Synergien an Betriebe abgeben zu können und bei Einzonungen, Umzonungen und Planungen aktiv Einfluss auf die Art und Ausgestaltung der Bauvorhaben nimmt.

Art. 50 Abs. 3

Der Absatz ermächtigt den Gemeinderat, eine Verordnung mit Ausführungsbestimmungen zu Absatz 1 und 2 zu erlassen.

7.8.13 Aufhebung von Vorschriften

Art. 55

Alle noch gültigen Planungsgrundlagen, welche mit der Revision der Grundordnung aufgehoben werden, sind aufgelistet. Dazu gehören die bisherigen Baureglemente und Zonenpläne aller drei Ortsteile sowie alle Überbauungsordnungen innerhalb der aufgehobenen ZPP's.

7.8.14 Anhang A – Zonen mit Planungspflicht

Siehe auch Erläuterungen in den Kapiteln 6.3.1, 6.3.2 und 6.3.3.

Aufhebung von ZPPs
- ZPP A «Sägegasse»
- ZPP F «Schlossmatten»
- ZPP G «Hölzliacker»
- ZPP O «Bärenmatte»
- ZPP R «Husrüti»
- ZPP S «Belpbergstrasse 9-15»
- ZPP U «Alte Post»
- ZPP V «Löwenmatte/Bernstrasse»
- ZPP «underi Wyhulle»
- ZPP «Neuhusmatte»

Die ZPP's werden aufgehoben und die Parzellen der Zone Erhaltung ZE oder anderen geeigneten Regelbauzonen zugewiesen. Damit werden auch die betreffenden Überbauungsordnungen aufgehoben. Die gemäss Überbauungsordnungen geschützten Bäume werden soweit sinnvoll im Zonenplan 2 bezeichnet.

Anpassungen von ZPPs

Anpassungen an die BMBV:

- ZPP B «Bahnhof West»
- ZPP H «Rosenweg»
- ZPP I «Loryheim»
- ZPP M «Sandacher»
- ZPP N «Dorfmatt»
- ZPP T «Schwand»
- ZPP W «Am Stutz»

- ZPP C, D, E «Erlenau»: Die ZPP wird mit Ausnahme des Abschnittes C1 aufgehoben und die Parzellen der Zone Erhaltung ZE zugewiesen. Damit werden auch die betreffenden Überbauungsordnungen aufgehoben. Die gemäss Überbauungsordnungen geschützten Bäume werden soweit sinnvoll im Zonenplan 2 bezeichnet.

- ZPP C1 «Erlenau»: Da das Attika nach neuer BMBV zur Gesamthöhe zählt, muss die Vorgabe der Gesamthöhe in Abs. 3 im Falle von Attikas angepasst werden. Siehe auch Anpassung von Art. 3 Abs. 8.

- ZPP H «Rosenweg»: Gemäss AGR handelt es sich in Abs. 1 nicht um eine Hecke sondern um Waldareal. Das Lemma wird entsprechend angepasst.

- ZPP J «Hinterdorf»: Die ZPP wird mit der Pflicht der Erstellung eines öffentlichen Aussenraumes und qualitätssichernden Massnahmen ergänzt. Neu sind 4-geschossige Gebäude möglich. Die maximale GFZo beträgt 0.75. Basierend auf einem qualitätssichernden verfahren kann der Gemeinderat die maximalen GFZo im Abschnitt J1 um maximal 0.10 und im Abschnitt J2 um maximal 0.20 erhöhen. Bezüglich der Erschliessung für den Abschnitt J1 ist das Resultat des qualitätssichernden Verfahrens vom 10.08.2020 verbindlich. Eine entsprechende dienstbarkeitliche Regelung hat bereits stattgefunden. Der Plan wird im Anhang H ergänzt.

- ZPP K «Dorfplatz»: Die ZPP wird in Absprache mit der Grundeigentümerin an die neue Situation der umgestalteten Ortsdurchfahrt angepasst und mit der Pflicht für qualitätssichernde Massnahmen ergänzt. Mit Blick auf die umgebenden Entwicklungen wird die maximale GFZo auf 2.00 festgelegt, der Gemeinderat kann eine GFZo bis 2.40 zulassen. Grundsätzliche Voraussetzung ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens.

- ZPP N «Dorfmatt»: Damit die bereits gebauten Häuser nicht von materiellen Änderungen betroffen werden muss in Abs. 4 der Verweis auf die alte Attikaregelung des GBR 2010 erfolgen.

– ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse»: Die ZPP wird an die neue Situation ohne Expansion der Migros angepasst. Aktuelle Machbarkeitsstudien haben gezeigt, dass insbesondere im Abschnitt P2 ein höheres Nutzungsmass verträglich ist als bisher. Unter Berücksichtigen der Studien wird für den Abschnitt P2 eine minimale GFZo von 1.00 und eine maximale GFZo von 1.50 festgelegt. Unter der Voraussetzung der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahren kann der Gemeinderat eine GFZo von bis zu 1.90 zulassen. Mit der Geschossigkeit gemäss Lemma 4 ist das Mass zusätzlich begrenzt. Ebenfalls hat sich gezeigt, dass die Bestimmung zum Sockelgeschoss dazu führt, dass das Sockelgeschoss beim Bahnhofplatz «versenkt» werden muss. Der Niveauunterschied der Strassen lässt keine ausreichende Sockelgeschosshöhe zu. Die Bestimmung hätte nur bei der Nutzung durch die Migros Sinn gemacht und wird darum gelöscht. Des weiteren hat sich gezeigt, dass die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche nur den Abschnitt P2 betrifft. Da die Grundstücke gegenüber früher unterschiedlichen Eigentümern gehören und im Abschnitt P1 und P3 bereits überbaut sind, ist es sinnvoller, wenn die Begrenzung klar positioniert wird. Zudem gehört das Mass der Nutzung in den Absatz 3 und nicht in den Absatz 2. In Absatz 2 wird präzisiert, dass auch im Abschnitt P3 Wohnen zulässig ist.

Neue ZPPs
– ZPP AA «Mäder»
– ZPP AB «Erlenauweg»[1]
– ZPP AC «Underrüti»[2]
– ZPP AD «Schönbrunne»
– ZPP AE «Höchiacher»
– ZPP AF «Im Stock»[3]
– ZPP AG «Bühlerplatz»
– ZPP AH «Rossboden»
– ZPP AI «Chnebugass»
– ZPP AJ «Thalmatt»[4]
– ZPP AK «Dorf»
– ZPP AL «Schulhausgasse»[5]
– ZPP AM «Feldmatt»

1 Mit Beschluss vom 09.11.2021 hat das Parlament der Gemeinde Münsingen in der ZPP AB «Erlenauweg» eine Erhöhung der max. GFZo auf 1.50 beschlossen. Die Erhöhungmöglichkeit von GFZo 0.5 durch den Gemeinderat (Kann-Zuschlag für GFZo) wurde nicht verändert.

2 Mit Beschluss vom 15.05.2022 verzichtete die Münsinger Stimmbevölkerung auf die Umzonung des Gebiets Underrüti» in die ZPP AC. Die Parzellen verbleiben in der Wohnzone W2 und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

3 Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Einzonung des Gebiets «Im Stock» in die ZPP AF. Die Parzellen verbleiben in der Landwirtschaftszone und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

4 Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Umzonung in eine ZPP. Die Parzellen verbleiben in den bisherigen Bauzonen der Grundordnung von Tägertschi aus dem Jahr 2001 und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

5 Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Umzonung in eine ZPP. Die Parzellen verbleiben in der ZöN Nr. 5 und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

Zu allen neuen ZPPs werden der Planungsweck, Art und Mass der Nutzung, die Gestaltungsgrundsätze, die Erschliessungsgrundsätze, die Lärmempfindlichkeitsstufen und soweit nötig die Verfahren zur Qualitätssicherung und spezielle Energievorgaben formuliert.

7.8.15 Anhang B – Definition und Messweisen

B1.1 Geschossflächenziffer GFZ	Definition und Illustration des Begriffes Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo.
B1.2 Grünflächenziffer GZ	Definitionen und Anforderungen für die Berechnung der Grünflächenziffer. Flächen von Steingärten, Parkplätzen mit Sickersteinen, Rasengittersteinen o.ä. können der GZ nicht angerechnet werden. In den Arbeitszonen wird ein Bonus von 50 m² Grünfläche für jeden hochstämmigen Baum gewährt.
B2.1, B2.2 Grenzabstände	Messweise zu den kleinen und grossen Grenzabständen.
B2.3 Vorspringende Gebäudeteile	Erläuterung und Skizze zur Messweise von vorspringenden Gebäudeteilen. Werden mehr als 50% einer Fassade durch Balkone oder ähnliche Vorbauten beansprucht, wird der Grenzabstand von der am weitesten vorstehenden Brüstung aus gemessen.
B2.4 Strassenabstand	Skizze zur Messweise der Strassenabstände. Der Strassenabstand wird vom äussersten Teil der Elemente des Strassenraumes gemessen (z.B. Parkplatzrand oder Trottoirrand).
B2.5 Gewässerraum	Skizze zur Messweise des Gewässerraumes.
B2.7 Leitungsabsände	Skizze zur Messweise von Leitungsabständen.
B3.1 Attikageschoss	Messweise der zulässigen Abmessungen des Attikageschosses.
B3.2, B3.3 Dachaufbauten auf Schräg- und Flachdächern	Erläuterung von Fachbegriffen bei Dächern sowie Skizze zur Messweise von Dachaufbauten.
B3.4 Abgrabungen	Messweise für die Breite der Abgrabungen.

7.8.16 Anhänge C bis I

Anhang C	Perimeter der reduzierten Bandbreite für die Berechnung der zulässigen Anzahl Parkplätze bei Wohnbauten.
Anhang D	Plan mit der Bezeichnung der Basiserschliessungsstrassen. Der Plan wird benötigt um den Strassenabstand gemäss Art. 4 Abs. 14 zu bestimmen.

Anhang E

In der Übersicht über die «wesentlichen Elemente der bestehenden Quartierstruktur und wichtige Aussenräume in der Mischzone Kern Erhaltung» (Richtplan Ortskern vom 05.08.1998) werden jene Gebiete, welche neu in ZPPs geregelt sind, aus der Darstellung entfernt. Dies betrifft das Gebiet der ZPP AG «Bühlerplatz» und die ZPP AI «Chnebugass»:

ZPP AG «Bühlerplatz»
Zielsetzungen gemäss Richttext S. 37 und 38, Klösterli:
- Um- oder Neubau der alten Bauernhäuser mit Erhalt der charakteristischen Elemente
- Neugestaltung des Klösterliplatzes
- Realisierung einer Tiefgarage ev. mit öffentlichen Parkplätzen für Restaurant Klösterli
- Abklärungen betreffend Doppelbelegung der Parkplätze von Coop und Migros ausserhalb der Ladenöffnungszeiten
- Sicherung der Fussgängerverbindung von der Gartenstrasse zur Belpbergstrasse resp. Kindergarten

Die wesentlichen Elemente des Richtplans Ortskern sind in die neue ZPP AG «Bühlerplatz» eingeflossen.

ZPP AI «Chnebugass»
Zielsetzungen gemäss Richttext S. 30 und 31, Hintergasse:
- Erhalt der Bebauung entlang der Tägertschistrasse und Hintergasse (im Süden)

Die Umstrukturierung und Verdichtung an der Hintergasse begründet sich in der übergeordneten Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen. Das Potenzial des Gebiets ist bereits im SEin-Bericht ermittelt und aufgezeigt worden und wird nun in der Nutzungsplanung entsprechend umgesetzt. Mit der ZPP wird eine Weiterentwicklung des Gebiets im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht, bei gleichzeitiger Berücksichtigung wesentlicher Elemente aus dem Richtplan Ortskern (öffentliche Fuss- und Velowegverbindung im Bereich Schenkwägli, qualitativ hochwertige und auf die Bebauung sowie Nutzung abgestimmte Aussenraumgestaltung, sorgfältiger Umgang mit den Inventarobjekten Tägertschistrasse 5 und 9).

Mit der Festschreibung der Forderung nach qualitätssichernden Verfahren in den beiden ZPPs wird eine für den jeweiligen Ort angemessene Entwicklung (Nutzung, Qualität, Dichte) sichergestellt.

Anhang F

Überbauungsschema der ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse». Der Plan zeigt schematisch den Baubereich für Gebäude mit 3 bzw. 4 Geschossen sowie weitere Inhalte gemäss Legende.

Anhang G

Planskizze mit zulässigem Baubereich eines zusätzlichen Gebäudes in der Hotelzone Löwen.

Anhang H	Erschliessungskonzept ZPP J1 «Hinterdorf».
Anhang I	Zivilrechtliche Abstände, Pflanz- und Anriesrecht mit Auszügen aus den Bestimmungen des EG ZGB.
Anhang J	Abkürzungsverzeichnis mit allen im GBR verwendeten Abkürzungen.
Anhang K	Stichwortverzeichnis in alphabetischer Reihenfolge zum Suchen wichtiger Elemente im GBR.

7.8.17 Vollständig gelöschte Artikel aus dem GBR 2010

Art. 7	Einfamilienhauszone. Die Zone wird aufgehoben und die Parzelle der ZPP AD «Schönbrunne» zugewiesen.
Art. 11	Mit der Zuordnung des Bahnhofgebäudes in eine Regelbauzone ist die Nutzungsmöglichkeit für die Zukunft geklärt. Bahnareal untersteht dem Eisenbahngesetz EBG. Die Gemeinde muss dazu keine Regelungen mehr treffen. Der Artikel wird gestrichen.
Art. 16	Die Bestimmung zu den Übergangsnutzungen ist heute nicht mehr zulässig: Übergangsnutzungen können allenfalls durch eine Ausnahme gestützt auf Art. 26 BauG bewilligt werden. Ob die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, muss im Einzelfall geprüft werden. Art. 16 wird gestrichen.
Art. 65	Gefahrenstufen. Auf die Beschreibung der Gefahrenstufen wird verzichtet. Die Regelungen sind in Art. 6 BauG enthalten.
Art. 66	Detailplanpflicht. Auf die Beschreibung der Planung von Detailerschliessungsanlagen wird verzichtet. Die Regelungen sind in Art. 43 Strassengesetz SG enthalten.

8. Ausführungen zur Planbeständigkeit – Ausnahmen vom Genehmigungsbeschluss

Die Planbeständigkeit wird für die materiellen Änderungen der Planungsinstrumente ausgelöst. Für jene Gebiete, die nicht von materiellen Änderungen betroffen sind, wird die Planbeständigkeit jedoch nicht ausgelöst.

In folgenden Gebieten sind Änderungen absehbar und sie werden deshalb von der Planbeständigkeit ausgenommen:

ZPP «Bahnhof West»
Die Bestimmungen im Baureglement werden der neuen BMBV angepasst. Weitere Änderungen ergeben sich aus dem geplanten Testplanungsverfahren der nächsten Monate. Der Text im GBR ist somit von der Planbeständigkeit ausgenommen. Für die Anpassungen am Perimeter der ZPP auf dem Zonenplan 1 wird die Planbeständigkeit ausgelöst.

ZPP «Schwand»
Die Bestimmungen im Baureglement werden der neuen BMBV angepasst. Weitere Änderungen ergeben sich allenfalls aus Veränderungen der Grundeigentümerstruktur. Der ganze Perimeter ist somit von der Planbeständigkeit ausgenommen.

Gartenbauzone Neuhausmatte
Die Bestimmungen im Baureglement werden angepasst. Es wird eine Auszonung des Gebietes geprüft. Die Zone ist somit von der Planbeständigkeit ausgenommen.

Die angepassten Bestimmungen werden im neuen Baureglement aufgenommen und die alten Baureglemente aufgehoben.

9. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

9.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist eines der zentralen Ziele der Raumplanung. Hauptzielsetzungen sind der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden und die Verbesserung der Siedlungs- und Wohnqualität. Diese Zielsetzungen werden mittels verschiedener Massnahmen erreicht. So umfasst die Siedlungsentwicklung nach innen nebst der Schliessung von Baulücken auch Aspekte der Siedlungsbegrenzung, der Verdichtung, der Umnutzung von Brachen, Siedlungsteilen oder Gebäuden, der Aufwertung bestehender Quartiere, der Verdichtung am geeigneten Ort und der Nutzungsdurchmischung. Um trotz der Innenentwicklung eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sicherzustellen, kommt der sorgfältigen Planung und Gestaltung attraktiver Frei- und Aussenräumen im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen eine zentrale Rolle zu.

9.1.1 Umstrukturierungs- und Aufzonungsgebiete sowie weitere Massnahmen zur massvollen Weiterentwicklung

Im Rahmen der Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen sind die Nutzungsreserven und -potenziale innerhalb der Gemeinde ermittelt, analysiert und die prioritären Innenentwicklungspotenziale definiert worden. Mit der Umsetzung dieser Gebiete in den Zonenplan und das Baureglement (ZPPs, neue 4-geschossige Regelbauzone) wurde die Innenentwicklung grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Die Gebiete werden unter Ziff. 6.3.1 und 6.3.2 beschrieben. Unter Ziff. 6.3.2 werden zudem noch weitere Massnahmen für eine massvolle Weiterentwicklung der Siedlung beschrieben.

9.1.2 Weitere Baureglementsänderungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen

Mit dem Verzicht auf die maximale Ausnützungsziffer und der Einführung einer minimalen oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo), dem Verzicht auf die Definition der maximalen Gebäudetiefe und der Anpassung der Grenzabstände werden weitere Möglichkeiten und Spielräume für die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Eine Besonderheit ist die Bestimmung, dass wenn anstelle bisheriger Bauten oder mit Erweiterungen neue zusätzliche Wohneinheiten geschaffen und mindestens eine um 0.1 höhere GFZo über dem verlangten Minimum erreicht wird, sich der kleine Grenzabstand um 1.00 m verringert. Diese Bestimmung stellt einen zusätzlichen Anreiz für die Siedlungsentwicklung nach innen dar.

9.1.3 Mindestdichten Baulandreserven

Die Gemeinde Münsingen verfügt über einige Baulandreserven. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind sie auf eine aus ortsbaulicher Sicht optimale Ausnützung überprüft worden. Das Resultat dieser Überprüfung ist in einem separaten Dokument[1] festgehalten. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass den kantonalen Vorgaben mit der Einführung der minimalen GFZo in den meisten Fällen entsprochen wird. In wenigen Ausnahmefällen wird aufgrund des Ortsbilds und der Siedlungsstruktur von den minimalen Vorgaben des Kantons abgewichen. Die Begründungen sind in der separaten Zusammenstellung aufgeführt.

9.2 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

9.2.1 Denkmalpflege

Die Praxis, die Baudenkmäler der Gemeinde Münsingen nicht grundeigentümerverbindlich festzulegen, soll auch künftig beibehalten und auf die beiden Ortsteile Trimstein und Tägertschi übertragen werden. Entsprechend werden die Inventarobjekte im Zonenplan 2 nur hinweisend

1 Münsingen 2030 – Mindestdichten Baulandreserven

dargestellt. Die revidierten Baugruppen gemäss kantonaler Denkmalpflege werden wie bis anhin mittels Ortsbildschutzgebieten und zugehörigen Baureglementsbestimmungen grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege vorgenommene Einstufung kann im Baubewilligungsverfahren im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben überprüft werden.

9.2.2 Archäologie

Die archäologischen Schutzgebiete sind im Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt.

9.3 Verkehr

Die Gemeinde Münsingen strebt, in Abstimmung mit den übergeordneten Grundlagen, ein nachhaltiges Verkehrssystem an, welches eine leistungsfähige, umweltgerechte und kostengünstige Mobilität ermöglicht. Die Verkehrsstrategie Münsingen 2030 lässt sich mit 4 V's umschreiben, wobei Massnahmen zur «Vermeidung», «Verlagerung», «verträglichen Gestaltung» und der «Vernetzung» des Verkehrs dazu beitragen, dass auch die zukünftigen Mobilitätsbedürfnisse der Münsingerinnen und Münsinger nachhaltig erfüllt werden können und die Gesamtmobilität mit möglichst wenig motorisiertem, individuellem Verkehr sichergestellt wird.

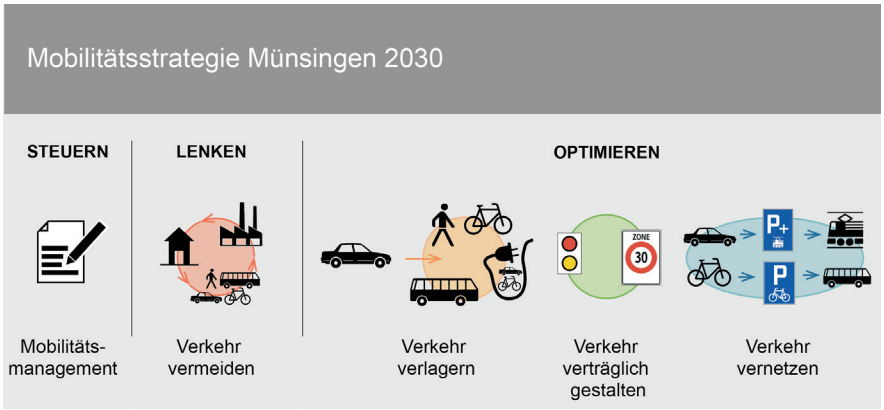


Abb. 6 4V-Strategie

9.3.1 Verkehrsaufkommen

Die Auswirkungen der angestrebten Entwicklung auf die Verkehrssituation wurden im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Richtplans Mobilität detailliert untersucht.

Die mit der Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung verbundene Zunahme der Mobilitätsbedürfnisse soll mit den geplanten Projekten zum Angebotsausbau des öffentlichen Verkehrs, der Förderung des Velo- und Fussverkehrs, der Sanierung der Ortsdurchfahrt, der Entlastungsstrasse Nord und der durchgehenden Industriestrasse im Sinne der 4V-Strategie (vgl.

Ziff. 9.3) auf verschiedenen Ebenen begegnet werden. Insbesondere mit der Sanierung der Ortsdurchfahrt, der Entlastungsstrasse Nord und der durchgehenden Industriestrasse wird eine wesentliche Entlastung im Zentrum erreicht. Ein proaktives Mobilitätsmanagement bildet die Basis der Verkehrsstrategie Münsingen 2030, um die Mobilität der Gemeinde anhand von konkreten Massnahmen zu steuern, zu lenken und zu optimieren, so dass die mit der 4V-Strategie erreichten Verbesserungen möglichst lange erhalten bleiben.

Als weitere Massnahmen werden auf Stufe Nutzungsplanung bei grösseren Arealentwicklungen (ZPPs) Mobilitätskonzepte verlangt. Zudem wird im Ortsteil Münsingen ein Perimeter für die Reduktion der Bandbreite für die zulässige Anzahl Parkplätze bei Neubauten im Zentrum eingeführt.

Mit all diesen Massnahmen kann das zukünftige Verkehrsaufkommen 2030 nachhaltig bewältigt werden.

9.3.2 ÖV-Erschliessung Einzonungen, Umstrukturierungs- und Aufzonungsgebiete

Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans gelten bei Ein- und Umzonungen von Kulturland im Sinne der Baugesetzgebung die Anforderungen nach Art. 8a und 8b BauG sowie Art. 11a ff BauV:

	Fläche der Ein-/Umzonung	ÖV-Güteklasse
a	bis 0.5 ha	mindestens F
b	grösser als 0.5 bis 1.0 ha	mindestens E
c	grösser als 1.0 ha	mindestens D

Bei Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland, bei welchen der 15-jährige Baulandbedarf geltend gemacht wird, müssen mindestens 80% folgende Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufweisen:
- Mindestens ÖV-Güteklasse F
- Einzonungen zwischen 0.5 ha und 1 ha mindestens ÖV-Güteklasse E
- Einzonungen grösser als 1 ha mindestens ÖV-Güteklasse D

Die ÖV-Erschliessung wird in Münsingen durch die Bahn (überregionale Erschliessung) sowie das regionale Busnetz (regionale Erschliessung) und den Ortsbus (lokale Erschliessung) gewährleistet. Wie die unten stehende Abbildung 6 zeigt, verfügen die beiden Ortsteile Münsingen und Tägertschi über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Der Ortsteil Trimstein verfügt noch über keine kantonale ÖV-Güteklasse. Dies wird sich 2022 ändern, da der Versuchsbetrieb des Bürgerbus (Linie 168 Münsingen – Trimstein – Worb) erfolgreich ist und der Bus definitiv eingeführt wird.

Aus der nachfolgenden Abbildung wird ersichtlich, dass die geplanten Ein- und Umzonungen die massgebenden Anforderungen der kantonalen Richtplanung erfüllen.

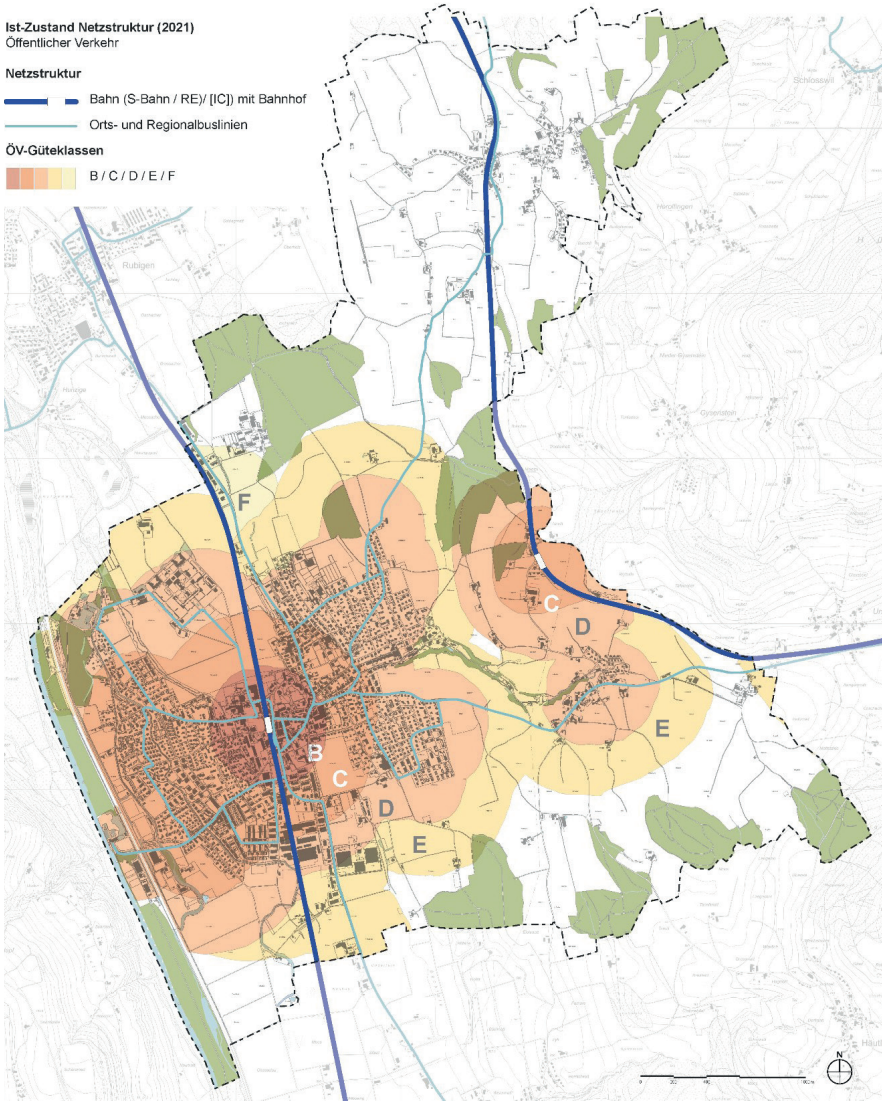


Abb. 7 ÖV-Liniennetz und Erschliessungsqualität (2021) sowie Linienführung Testbetrieb Buslinie Münsingen-Worb (Quelle: Richtplan Mobilität Münsingen 2030)

9.4 Lärm- und Luftbelastung

9.4.1 Lärmbelastung

Alle Ein- und Umzonungen mit Schwerpunkt Wohnen befinden sich in oder an der Grenze zu bestehenden Wohnquartieren resp. betreffen bestehende Bauten. Die massgebenden Immssionsgrenzwerte können ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden. Die Lärmbelastung der bestehenden Quartiere wird sich durch die geplanten Ein- und Umzonungen nicht massgeblich verändern.[1] Besonderes Augenmerk ist bei

1 Vgl. Lärmgutachten ZPP AF «Im Stock»

künftigen Bauvorhaben der Thematik Eisenbahnlärm resp. Bauen im lärmvorbelasteten Gebiet zu schenken. Davon betroffen sind die geplanten Arealentwicklungen entlang der Bahnlinie (insbesondere ZPP B «Bahnhof West», ZPP AA, «Mäder» und ZPP AB «Erlenauweg») aber auch die ZPP AF «Im Stock» (Autobahnlärm)[1]. Die Lärmbelastung wird in der Planung frühzeitig zu berücksichtigen sein. Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften wird in der UeO thematisiert und durch die Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren sichergestellt.

9.4.2 Luftbelastung

Dank den gesamtschweizerischen Massnahmen hat sich die Luftqualität in den letzten zwei Jahrzehnten verbessert. Die Belastungen von Stickstoffdioxid (NO_2), lungengängigem Feinstaub (PM10) und Ozon (O_3) sind aber nach wie vor zu hoch. Hauptverursacher ist der strassengebundene Verkehr. Die diesbezüglichen Auswirkungen durch die Einzonungen, Umstrukturierungen und Aufzonungen sind jedoch unbedeutend. Zusätzlich kann die Luftbelastung mit gezielten Massnahmen in den Bereichen Verkehrsberuhigung, Wärmedämmung, Heizung und Warmwasseraufbereitung weiter reduziert werden.

9.5 Energie

Mit der am 1. Januar 2012 in Kraft getretenen Revision der kantonalen Energiegesetzgebung und den nachfolgenden Anpassungen wurden die Anforderungen an den zulässigen Wärmebedarf und die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verschärft.

Der Richtplan Energie wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE) sowie dem AGR überarbeitet und mit den beiden Ortsteilen Tägertschi und Trimstein ergänzt. Er stellt die Abstimmung zwischen der Siedlungsentwicklung und dem räumlichen Angebot der vorhandenen Energieträger sicher. Dies ermöglicht eine effizientere Energienutzung. Gleichzeitig wird der Einsatz einheimischer und erneuerbarer Energien gefördert und dadurch der CO_2-Ausstoss reduziert. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung erfolgt mit entsprechenden Festlegungen im Baureglement sowie im Zonenplan.

9.6 Ökologie, Biodiversität, Klima, Natur- und Landschaftsschutz

Münsingen verfügt über zahlreiche, im Landschaftsinventar bezeichnete landschaftliche Werte sowohl in den Siedlungsgebieten als auch ausserhalb.

1 Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Einzonung des Gebiets «Im Stock» in die ZPP AF. Die Parzellen verbleiben in der Landwirtschaftszone und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet. Somit erübrigt sich der Nachweis der Lärmbelastung.

Mit dem Richtplan Landschaft verpflichten sich die Gemeindebehörden und weitere beteiligte kantonale Behörden, darauf hinzuwirken, dass ökologisch wertvolle Lebensräume für die Biodiversität erhalten bleiben, aufgewertet oder neu geschaffen werden sowie schöne, insbesondere zusammenhängende unüberbaute Freiflächen erhalten bleiben und gepflegt werden. Die langfristigen Siedlungsgrenzen werden klar bezeichnet und sollen auch künftig angemessen gestaltet werden. Im Hinblick auf den Klimawandel kommt der Durchgrünung des Siedlungsgebiets im Sinne der Klimaanpassung eine grosse Bedeutung zu, sie soll erhalten bleiben und gefördert werden (Vermeidung von Hitzeinseln). Auch die für die Bevölkerung wertvollen Erholungsgebiete in Siedlungsnähe und im Wald bleiben erhalten. Der Gewässerraum wird geschützt und der Zustand der Gewässer soll weiter ökologisch verbessert werden. Grundeigentümerverbindlich geschützt werden insbesondere jene Objekte und Gebiete, die nicht bereits übergeordneten Schutz geniessen. In diesem Sinne wird künftig auch auf die Darstellung der archäologischen Fundstellen verzichtet.

9.7 Gewässerschutz

Weite Teile des Siedlungsgebiets im Ortsteil Münsingen befinden sich im Gewässerschutzbereich A_u. Die Einzonungen, Umstrukturierungen und Aufzonungen westlich des Bahnhofs Münsingen befinden sich in diesem Bereich. Auch Teile der Ortsteile Trimstein und Tägertschi liegen im Gewässerschutzbereich A_u, jedoch keine der geplanten Ein- und Umzonungen. Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen können bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV). Zusätzlich bestehen ausserhalb der Siedlung an der Aare im Bereich Stockrüti sowie im Ortsteil Trimstein im Bereich Längmoos Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3. Es gelten die Anforderungen gemäss GSchV.

9.8 Altlasten

In der Gemeinde Münsingen existieren mehrere kleine Ablagerungs- und Betriebsstandorte. Auch die Schiessanlage Münsingen gilt als belasteter Standort. Die beiden Umzonungen (Zone Erhaltung) «Husrüti» (Parzelle Nr. 3356) und «Belpbergstrasse 1-5» (Parzelle Nr. 913) sind von Altlastenverdachtsfällen (Betriebsstandort, Diesel/Heizöl) betroffen. In beiden Fällen muss im Fall eines Bauvorhabens eine entsprechende Untersuchung gemacht werden.

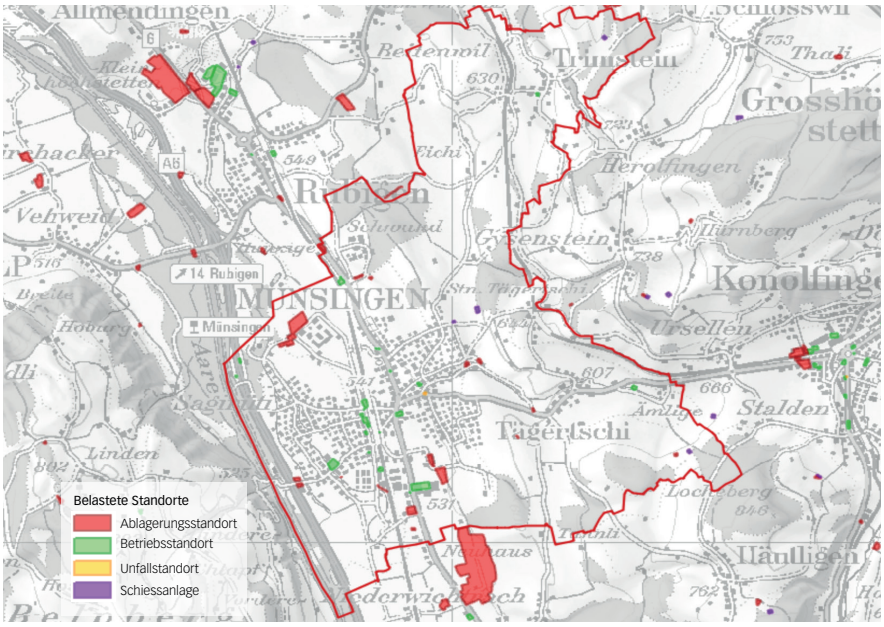


Abb. 8 Altlastenverdachtsfälle Gemeinde Münsingen (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

9.9 Naturgefahren

vgl. Ziff. 6.5.

9.10 Störfallvorsorge

9.10.1 Grundsatz

Durch Siedlungsentwicklungen in der Umgebung einer Anlage, d. h. wenn sich die Anzahl Personen erhöht, die im Falle eines Störfalls betroffen wären, kann sich das Risiko erheblich erhöhen. Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) schreibt vor, dass die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen. Das Massnahmenblatt D_04 des kantonalen Richtplans verlangt, dass die technischen Risiken, welche von Bahnlinien, Strassen, Hochdruck-Gasleitungen und stationären Betrieben ausgehen, im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.

9.10.2 Triage aufgrund des Standorts

Gemäss der Arbeitshilfe des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und des Kantonalen Laboratoriums (KL)[1] ist in einem ersten Schritt die Triage aufgrund des Standorts durchzuführen.

1 AGR/KL (2018): Arbeitshilfe Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung. Bern

Gemäss Konsultationsbereichskarte des Kantons Bern (aktualisierter Stand Juni 2018) gibt es in Münsingen vier Anlagen im Geltungsbereich der StFV (vgl. Abb. 8):

- Parkbad Münsingen (Betrieb)
- Bahnlinie Bern-Thun
- Autobahn A1
- Erdgashochdruckleitung

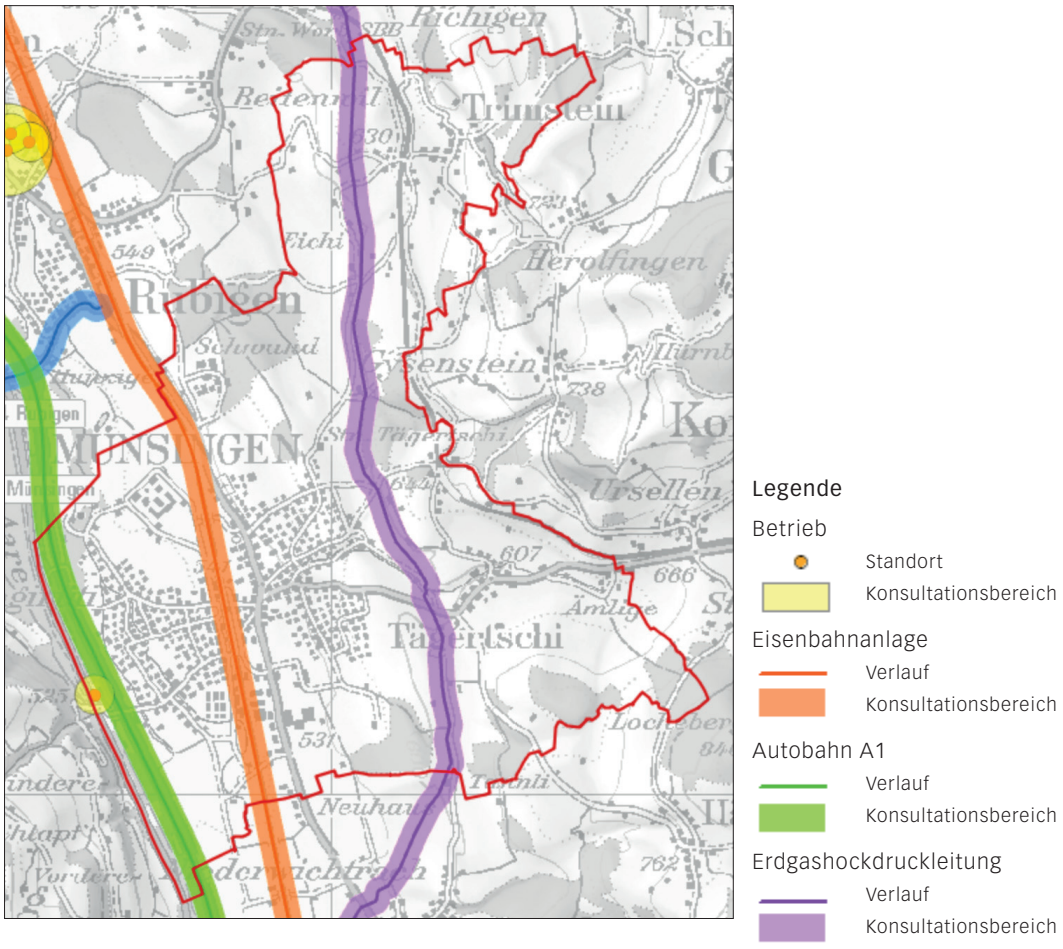


Abb. 9 Störfallrelevante Anlagen mit Konsultationsbereich (Quelle: Geoportal Kanton)

Folgende von einer Änderung der Nutzungsplanung betroffenen Gebiete werden durch einen Konsultationsbereich (KoBe) überlagert:

- Die Umzonung der Arbeitszone AII in die ZPP AB «Erlenauweg» wird teilweise vom KoBe der Bahnlinie Bern-Thun überlagert.
- Die Aufhebung der ZPP S «Belpbergstrasse 1-5» und Umzonung in eine Zone Erhaltung wird vom KoBe der Bahnlinie Bern-Thun überlagert.
- Die Umzonung der Landwirtschaftszone in die ZPP AH «Rossboden» (intensive landwirtschaftliche Nutzung) wird am westlichen Rand vom KoBe der Bahnlinie Bern-Thun überlagert.
- Die Umzonung der Liegenschaft Bahnhofplatz 2 von der MK3 in die MK4 wird vom KoBe der Bahnlinie Bern-Thun überlagert.
- Die Umzonung des Bahnhofgebäudes vom Bahnareal in die MK3 wird vom KoBe der Bahnlinie Bern-Thun überlagert.

– Die Erweiterung der ZPP B «Bahnhof West» (Parzellen Nrn. 557 und 788, Umzonung von der Arbeitszone AII in die ZPP B) wird am östlichen Rand der Parzelle Nr. 557 vom KoBe der Bahnlinie Bern-Thun überlagert.
– Die Umzonung der bisherigen ZöN 14 und 16 in die ZPP AK «Dorf» wird am westlichen Rand der ZPP vom KoBe der Bahnlinie Bern-Thun überlagert.

9.10.3 Triage aufgrund der Risikorelevanz

In einem zweiten Schritt wird abgeklärt, ob die Risikorelevanz in dem durch die Planungsgebiete überlagerten KoBe gegeben ist. Zur Ermittlung der massgebenden Anzahl Personen werden die Raumnutzerdichten pro Hektar (RN/ha) verwendet. Die Anzahl Raumnutzer wird für die einzelnen Scanner-Zellen einzeln berechnet.

Aufhebung ZPP S «Belpbergstrasse 1-5»
Die Aufhebung der ZPP S und die Überführung in eine Zone Erhaltung führt nicht zu einer massgeblichen Mehrnutzung und zusätzlichen Raumnutzern. Allfällige Ersatz- oder Umbauten haben sich in dieser Zone an die Volumetrie, Lage, Stellung und Nutzungsart des bestehenden Gebäudes zu halten. Somit ist keine Risikorelevanz gegeben. Mit der Aufnahme des Art. 33 Abs. 4 zur Störfallvorsorge in das Baureglement der Gemeinde wird stufengerecht auf eine mögliche neue Unterbringung von gemäss StFV empfindlichen Nutzungen reagiert.

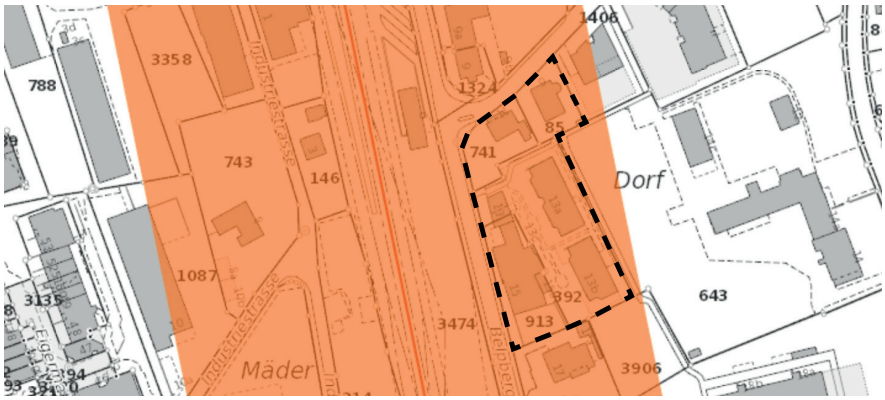


Abb. 10 Bahnlinie Bern-Thun mit Konsultationsbereich und Perimeter der Aufhebung der ZPP «Belpbergstrasse 1-5» (Quelle: Geoportal Kanton; eigene Darstellung)

Umzonung Landwirtschaftszone in die ZPP AH «Rossboden»

Der Konsultationsbereich der Bahnlinie Bern-Thun überlagert die neue ZPP AH «Rossboden» nur am äussersten westlichen Rand. Mit der Umzonung soll im Wesentlichen die bereits heute an diesem Ort bestehende Nutzung als Produktionsfläche der Gärtnerei an der Bernstrasse legalisiert und dem Betrieb eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit geboten werden. Die Umzonung führt nicht zu einer Zunahme der Raumnutzer, die effektive Personenbelegung in der neuen Intensivlandwirtschaftszone wird unverändert tief sein. Die Umzonung ist somit nicht risikorelevant.

Abb. 11 Bahnlinie Bern-Thun mit Konsultationsbereich und Perimeter der ZPP AH «Rossboden» (Quelle: Geoportal Kanton; eigene Darstellung)

Umzonung Arbeitszone A II in die ZPP AB «Erlenauweg»

Der Konsultationsbereich der Bahnlinie Bern-Thun überlagert die neue ZPP AB «Erlenauweg» grösstenteils. Der Referenzwert Ref_{Bev}[1] der Bahnlinie Bern-Thun beträgt gemäss Arbeitshilfe 400 Raumnutzer für einen Konsultationsbereich (KoBe) von 200 m x 200 m (4 ha, 4 Scannerzellen à 1 ha).[2]

Abb. 12 Bahnlinie Bern-Thun mit Konsultationsbereich und Perimeter der ZPP «Erlenauweg» (Quelle: Geoportal Kanton; eigene Darstellung)

	Scannerzelle	*Anzahl Raumnutzer*
Ist-Zustand*	1	30
	2	30
	3	70
	4	40
	5	110
	6	90
Total (1, 2, 3, 4)		170
Total (3, 4, 5, 6)		310
zusätzliche Raumnutzer aufgrund der Arealentwicklung**		85

* Schätzung gem. Angaben im Geoportal des Kantons zur Raumnutzerdichte
** vgl. «Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)», (Kenntnisnahme durch das Gemeindeparlament am 11.06.2019).

1 Referenzwert Bevölkerung: Schwellenwert, welcher eine spezifische Anzahl Personen innerhalb eines KoBe bzw. innerhalb einer bestimmten Fläche («Scanner-Zelle») darstellt. Die Referenzwerte erlauben es der Planungsbehörde, eine grobe Einschätzung hinsichtlich der Risikorelevanz zu treffen.

2 Mit Beschluss vom 09.11.2021 hat das Parlament der Gemeinde Münsingen in der ZPP AB «Erlenauweg» eine Erhöhung der max. GFZo auf 1.50 beschlossen. Die Erhöhungmöglichkeit von GFZo 0.5 durch den Gemeinderat (Kann-Zuschlag für GFZo) wurde nicht verändert. Die Berechnung der durch die Arealentwicklung tatsächlichen zusätzlichen Raumnutzer und die Einhaltung des Ref_{Bev} wird im Rahmen der UeO nachzuweisen sein.

Der massgebende Referenzwert Ref_{Bev} von 400 Raumnutzern wird mit der Planungsmassnahme (Umzonung in ZPP) nicht überschritten (255 resp. 395 Raumnutzer). Somit ist für die Planungsmassnahme keine Risikorelevanz gegeben.

Umzonung «Bahnhofplatz 2», MK3 in MK4

Der Konsultationsbereich der Bahnlinie Bern-Thun überlagert die aufgezonte Liegenschaft Bahnhofplatz 2 (Parzelle Nr. 657). Der Referenzwert Ref_{Bev}[3] der Bahnlinie Bern-Thun beträgt gemäss Arbeitshilfe 400 Raumnutzer für einen Konsultationsbereich (KoBe) von 200 m x 200 m (4 ha, 4 Scannerzellen à 1 ha). Heute befinden sich 50 Raumnutzer auf der Parzelle.

Abb. 13 Bahnlinie Bern-Thun mit Konsultationsbereich und Perimeter der Aufzonung «Bahnhofplatz 2» (Quelle: Geoportal Kanton; eigene Darstellung)

	Scannerzelle	*Anzahl Raumnutzer*
Ist-Zustand*	1	150
	2	0
	3	30
	4	90
	5	50
	6	160
Total (1, 2, 3, 4)		270
Total (3, 4, 5, 6)		330
zusätzliche Raumnutzer aufgrund der Arealentwicklung (Aufzonung von MK3 ind MK4)		20

* Schätzung gem. Angaben im Geoportal des Kantons zur Raumnutzerdichte

3 Referenzwert Bevölkerung: Schwellenwert, welcher eine spezifische Anzahl Personen innerhalb eines KoBe bzw. innerhalb einer bestimmten Fläche («Scanner-Zelle») darstellt. Die Referenzwerte erlauben es der Planungsbehörde, eine grobe Einschätzung hinsichtlich der Risikorelevanz zu treffen.

Der massgebende Referenzwert Ref_{Bev} von 400 Raumnutzern wird mit der Planungsmassnahme (Aufzonung in MK4) nicht überschritten (290 resp. 350 Raumnutzer). In die Berechnung sind alle heute bekannten, unausgeschöpften Nutzungspotenziale eingeflossen. Somit ist für die Planungsmassnahme keine Risikorelevanz gegeben.

Umzonung Bahnhofgebäude, Bahnareal in MK3

Der Konsultationsbereich der Bahnlinie Bern-Thun überlagert das Bahnhofgebäude vollständig. Der Referenzwert Ref_{Bev} der Bahnlinie Bern-Thun beträgt gemäss Arbeitshilfe 400 Raumnutzer für einen Konsultationsbereich (KoBe) von 200 m x 200 m (4 ha, 4 Scannerzellen à 1 ha).

Abb. 14 Bahnlinie Bern-Thun mit Konsultationsbereich und Perimeter der Umzonung «Bahnhofgebäude» (Quelle: Geoportal Kanton; eigene Darstellung)

	Scannerzelle	*Anzahl Raumnutzer*
Ist-Zustand*	1	40
	2	90
	3	60
	4	160
	5	40
	6	60
Total (1, 2, 3, 4)		350
Total (3, 4, 5, 6)		320
zusätzliche Raumnutzer aufgrund der Arealentwicklung		10

* Schätzung gem. Angaben im Geoportal des Kantons zur Raumnutzerdichte

Der massgebende Referenzwert Ref_{Bev} von 400 Raumnutzern wird mit der Planungsmassnahme (Umzonung in MK3) nicht überschritten (360 resp. 330 Raumnutzer). In die Berechnung sind alle heute bekannten, unausgeschöpften Nutzungspotenziale eingeflossen. Somit ist für die Planungsmassnahme keine Risikorelevanz gegeben.

Ergänzung ZPP B (Parzellen Nrn. 557 und 788), Umzonung AII in ZPP B

Der Konsultationsbereich der Bahnlinie Bern-Thun überlagert lediglich den östlichen Rand der Parzelle Nr. 557. Für das Gebiet der ZPP B inkl Erweiterungsgebiet (umfasst u.a. die beiden Parzellen Nrn. 557 und 788) ist im Jahr 2018 ein Richtplan erarbeitet worden. Im Rahmen der kant. Vorprüfung ist die Richtplanung durch das kantonale Labor und das BAV geprüft worden. Beide Stellen kamen zum Schluss, dass das Risiko mit der Planung zwar erhöht wird, jedoch noch als tragbar beurteilt werden kann. Der Referenzwert Ref_{Bev} der Bahnlinie Bern-Thun beträgt gemäss Arbeitshilfe 400 Raumnutzer für einen Konsultationsbereich (KoBe) von 200 m x 200 m (4 ha, 4 Scannerzellen à 1 ha). Die Nachfolgende Berechnung bezieht sich lediglich auf die Ergänzung der ZPP B mit den beiden Parzellen Nrn. 557 und 788.

Abb. 15 Bahnlinie Bern-Thun mit Konsultationsbereich und Perimeter der Ergänzung «ZPP B» (Quelle: Geoportal Kanton; eigene Darstellung)

	Scannerzelle	*Anzahl Raumnutzer*
Ist-Zustand*	1	60
	2	160
	3	40
	4	60
	5	30
	6	60
Total (1, 2, 3, 4)		320
Total (3, 4, 5, 6)		190
zusätzliche Raumnutzer aufgrund der Arealentwicklung**		21

* Schätzung gem. Angaben im Geoportal des Kantons zur Raumnutzerdichte

** vgl. «Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)», (Kenntnisnahme durch das Gemeindeparlament am 11.06.2019): Annahme für das gesamte Richtplangebiet (3.42 ha) 300 RN/ha, Realisierungsfaktor 35%. Fläche Parzellen Nrn. 557 und 788 ca. 0.86 ha, davon ca. 0.2 ha überlagert durch KoBe x 300 RN/ha = 60 RN, Realisierungsfaktor 35% = 21 RN

Der massgebende Referenzwert Ref_{Bev} von 400 Raumnutzern wird mit der Planungsmassnahme (Umzonung in MK3) nicht überschritten (341 resp. 211 Raumnutzer). Somit ist für die Planungsmassnahme keine Risikorelevanz gegeben.

Umzonung ZPP AK «Dorf»

Der Konsultationsbereich der Bahnlinie Bern-Thun überlagert lediglich den westlichen Rand der ZPP, im Bereich der Parzellen Nrn. 3906 und 643. Der Referenzwert Ref_{Bev} der Bahnlinie Bern-Thun beträgt gemäss Arbeitshilfe 400 Raumnutzer für einen Konsultationsbereich (KoBe) von 200 m x 200 m (4 ha, 4 Scannerzellen à 1 ha).

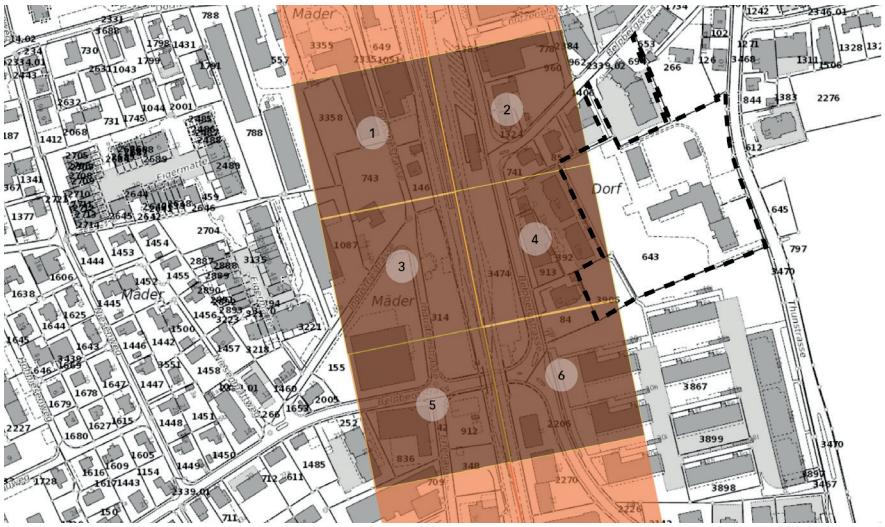


Abb. 16 Bahnlinie Bern-Thun mit Konsultationsbereich und Perimeter der Umzonung «ZPP AK» (Quelle: Geoportal Kanton; eigene Darstellung)

	Scannerzelle	*Anzahl Raumnutzer*
Ist-Zustand	1	40
	2	60
	3	20
	4	40
	5	50
	6	60
Total (1, 2, 3, 4)		160
Total (3, 4, 5, 6)		170
zusätzliche Raumnutzer aufgrund der Arealentwicklung**		10

* Schätzung gem. Angaben im Geoportal des Kantons zur Raumnutzerdichte

** vgl. «Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)», (Kenntnisnahme durch das Gemeindeparlament am 11.06.2019): Annahme für die westlich des Loryheims gelegene unbebaute Fläche (0.48 ha) 150 RN/ha, Realisierungsfaktor 40%. Ca. 0.15 ha (1/3 der Fläche) überlagert durch KoBe x 150 RN/ha = 23 RN, Realisierungsfaktor 40% = 9 RN

Der massgebende Referenzwert Ref_{Bev} von 400 Raumnutzern wird mit der Planungsmassnahme (Umzonung in ZPP) nicht überschritten (180 resp. 190 Raumnutzer), selbst dann nicht, wenn der Realisierungsfaktor unberücksichtigt bleibt (183 resp. 193 Raumnutzer). In die Berechnung sind alle heute bekannten, unausgeschöpften Nutzungspotenziale eingeflossen. Somit ist für die Planungsmassnahme keine Risikorelevanz gegeben.

Empfindliche Einrichtungen im Konsultationsbereich, Alternativstandorte und raumplanerische Massnahmen

Empfindliche Einrichtungen (z.B. Kindergarten, Kita, Spital, Altersheim etc.) sind in den von einem Konsultationsbereich (KoBe) überlagerten Zonenplananpassungen nicht geplant:

- ZPP AH Rossboden: keine empfindlichen Einrichtungen geplant und auch nicht möglich.
- Umzonung Bahnhofgebäude: keine empfindlichen Einrichtungen geplant und nicht möglich (keine Parkplätze, keine Aussen- und Spielflächen). Die Zugänge zu den Obergeschossen des Gebäudes befinden sich schon heute auf der störfallabgewandten Seite.
- ZPP B, Aufnahme Parzellen Nrn. 557 und 788: keine empfindlichen Einrichtungen geplant, aber theoretisch möglich. Die Beurteilung der Risikorelevanz hat bereits im Rahmen der Richtplanung Bahnhof West stattgefunden. Sowohl das kantonale Labor und das BAV sind zum Schluss gekommen, dass das Risiko mit der Planung zwar erhöht wird, jedoch noch als tragbar beurteilt werden kann. Der Richtplan hält fest, dass der Koordination zwischen der Störfallvorsorge und der Raumplanung bei der Erarbeitung der künftigen Überbauungsordnungen im Planungsperimeter Rechnung getragen werden muss. Massnahmen am Gebäude gemäss Planungshilfe des Bundes müssen geprüft und gegebenenfalls gesichert werden. Dazu gehört beispielsweise die Sicherung adäquater, barrierefreier Flucht- und Rettungswege auf die störfallabgewandte Seite (Westen). Die Überbauungsordnung muss von den kantonalen Stellen vorgeprüft werden. Mit Fachbericht zur Planung Bahnhof West vom 10. Juli 2017 hat das KL darauf hingewiesen, dass das KL für Planungen aus dem Richtplan Bahnhof West keine weiteren empfindlichen Nutzungen innerhalb des KoBe der Bahnlinie mehr befürworten wird.
- ZPP AK Dorf: Die vom Störfallperimeter überlagerte Fläche der ZPP AK Dorf ist viel zu klein, um dort Gebäude und Anlagen erstellen zu können (Grenzbereich der Überbauung). Empfindlichen Einrichtungen werden im Bereich der Überlagerung durch den KoBe ausgeschlossen.
- Aufzonung Bahnhofplatz 2: keine empfindlichen Einrichtungen geplant, aber theoretisch möglich. Bei der Erarbeitung allfälliger künftiger Baugesuche muss der Koordination zwischen der Störfallvorsorge und der Raumplanung Rechnung getragen werden. Massnahmen am Gebäude gemäss Planungshilfe des Bundes müssen geprüft und gegebenenfalls gesichert werden. Dazu gehört beispielsweise die Sicherung adäquater, barrierefreier Flucht- und Rettungswege auf die störfallabgewandte Seite (Osten). Der Zugang zum Gebäude befindet sich schon heute auf der störfallabgewandte Seite.

– ZPP AB Erlenauweg: keine empfindlichen Einrichtungen geplant, aber theoretisch möglich. Die Überbauungsordnung muss von den kantonalen Stellen vorgeprüft werden. Empfindliche Einrichtungen werden im Bereich der Überlagerung durch den KoBe ausgeschlossen.[1]
– Aufhebung ZPP Belpbergstrasse 9-15: künftig keine empfindlichen Einrichtungen möglich (Zone Erhaltung).

Der Koordination Störfallvorsorge und Raumplanung wird im Zusammenhang mit den empfindlichen Nutzungen in den nachgelagerten Planungsverfahren eine wichtige Rolle zukommen. Das Baureglement wird mit Art. 33 Abs. 4 mit der Festlegung ergänzt, dass Planungs- und Bauvorhaben in Konsultationsbereichen hinsichtlich ihrer Risikorelevanz zu prüfen und zu dokumentieren sind. Bezüglich empfindlicher Einrichtungen müssen geeignete raumplanerische oder bauliche Massnahmen ergriffen werden, die das Störfallrisiko minimieren. Ein genereller Ausschluss von empfindlichen Nutzungen wäre aber verfehlt, wie das Beispiel der UeO q «Senevita» im Gebiet Bahnhof West zeigt.

Grobe Beurteilung des Risikos durch die Planungsbehörde
Gemäss obigen Ausführungen werden die Zonenplanänderungen als nicht risikorelevant bewertet resp. entsprechende einfache raumplanerische und bauliche Massnahmen vorgesehen.

9.11 Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)

Teile des nördlichen Siedlungsgebiets des Ortsteils Münsingen sowie Teile des Ortsteils Trimstein liegen innerhalb des Gebiets mit Hindernisbegrenzung des Flughafens Bern-Belp. Gemäss dem entsprechenden Objektblatt des Sachplans Infrastruktur Luftfahrt berücksichtigen die Gemeinden die im Sicherheitszonenplan enthaltenen Hindernisbegrenzungsflächen in ihrer Ortsplanung, indem sie keine Bauzonen ausscheiden, die bei der späteren Überbauung zur Durchstossung einer Hindernisbegrenzungsfläche führen würden. Das «Gebiet mit Hindernisbegrenzung » selbst ist nicht direkt mit einer Höhenbeschränkung verbunden, es weist nur auf das vom Sicherheitszonenplan betroffene Gebiet hin. Für Hindernisse, die höher als 60 m (im überbauten Gebiet) bzw. 25 m (ausserhalb überbautem Gebiet) sind, gilt zudem die Melde- und Bewilligungspflicht nach Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL) Art. 63.

Die im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision erfolgten Ein- und Umzonungen führen nicht zu einer Durchstossung der Hindernisbegrenzungsfläche.

1 Mit Beschluss vom 09.11.2021 hat das Parlament der Gemeinde Münsingen in der ZPP AB «Erlenauweg» eine Erhöhung der max. GFZo auf 1.50 beschlossen. Die Erhöhungmöglichkeit von GFZo 0.5 durch den Gemeinderat (Kann-Zuschlag für GFZo) wurde nicht verändert. Die Berechnung der durch die Arealentwicklung tatsächlichen zusätzlichen Raumnutzer und die Einhaltung des Ref_{Bev} wird im Rahmen der UeO nachzuweisen sein.

9.12 Fruchtfolgeflächen, Kulturland

Nach Art. 8b Abs. 4 BauG müssen durch Einzonung oder andere bodenverändernde Nutzungen beanspruchte FFF grundsätzlich kompensiert werden. Nachfolgend wird auf die betroffenen Flächen eingegangen.

9.12.1 Flächen ohne Kompensationspflicht

- Umzonung in die ZPP AH «Rossboden» (Intensivlandwirtschaft)
- Umzonung in die ZPP AM «Feldmatt» (Intensivlandwirtschaft)
- Einzonung Bärenstutz
- Einzonung PZM (ZöN 31)
- Einzonungen Lerchenweg und Gartenstrasse

9.12.2 Flächen mit Kompensationspflicht

Gemäss Bodengutachten des Büros ECOLOT, Bern werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision in folgenden Fällen Fruchtfolgeflächen beansprucht, die kompensiert werden müssen (vgl. Anhang 3).

Massnahme	Parzellen Nr.	beanspruchte FFF
Einzonung ZPP AF «Im Stock»[2]	2532	5'083 m²
Einzonung ZSF Nr. 12	2537	1'488 m²
Total		6'571 m²

Die gemäss übergeordneter Gesetzgebung notwendigen Abwägungen im Zusammenhang mit der Beanspruchung von Kulturland und Fruchtfolgeflächen wurden unter Berücksichtigung der kantonalen Arbeitshilfe «Umgang mit Kulturland» (2020) vorgenommen und sind unter Ziff. 6.3.2 und 6.3.3 nachgewiesen. Im Baureglement werden Mindestdichten festgelegt.

Die für die Einzonungen ZPP AF «Im Stock»[2] und für die ZSF Nr. 12 beanspruchte Fruchtfolgefläche muss kompensiert werden. Die Gemeinde beabsichtigt, die Kompensation auf der Parzelle Nr. 27 in Münsingen im Umfang von rund 3'161.50 m² vorzunehmen (vgl. Anhang 3). Die Fläche wurde früher im Bereich der auszuzonenden ZSF Nr. 12 als Reitplatz genutzt (vgl. Ziff. 6.3.4) und ist im übrigen Bereich gemäss kant. Geoportal Kulturland. Die Untersuchungen des Büros ECOLOT, Bern haben die Fruchtfolgeflächenqualität der Kompensationsfläche bestätigt (vgl. Gutachten vom August 2021).

2 Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Einzonung des Gebiets «Im Stock» in die ZPP AF. Die Parzellen verbleiben in der Landwirtschaftszone und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet. Die Kompensation der entsprechenden Fruchtfolgeflächen erübrigt sich somit..

9.12.3 Kulturland

Im Fall der Einzonungen «Buchli/Strassacher» (gemischte Nutzung, Arbeitsnutzung), der Einzonung auf der Parzelle Nr. 817 in Trimstein (Mischzone Kern Erhaltung), der Einzonung auf der Parzelle Nr. 616 Bühl, Trimstein (Mischzone M2) (vgl. Ziff. 6.3.3) sowie bei der plangrafischen Anpassung auf der Parzelle Nr. 175 in Tägertschi (Mischzone Kern Erhaltung) wird Kulturland beansprucht.

9.13 Fazit

Die Ortsplanungsrevision Münsingen und die damit verfolgte künftige Entwicklung der Gemeinde entspricht den Vorgaben und Zielsetzungen des kantonalen Richtplans 2030. Aufgrund der revidierten Ortsplanung ist nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Belastung der Umwelt zu rechnen. Die wertvollen Naherholungsräume und Naturwerte der Gemeinde werden erhalten und geschützt.

10. Verfahren

10.1 Terminplan Münsingen 2030

Mitwirkungsauflage	21. Oktober bis 29. November 2019
Auswertung und Bereinigung	Dez. 2019 bis April 2020
Kantonale Vorprüfung	Mai bis Dezember 2020
Auswertung und Bereinigung	Dezember 2020 bis Januar 2021
Öffentliche Auflage	15. April - 27. Mai 2021
2. Vorprüfung	16. April - 30. Juli 2021
Einspracheverhandlungen	2. Juni - 2. Juli 2021
2. öffentliche Auflage	19. August - 20. September 2021
Beschlussfassung GR	6. Oktober 2021
Beschlussfassung Parlament	9. November 2021
3. öffentliche Auflage	10. Februar - 14. März 2022
Volksabstimmung	15. Mai 2022
Genehmigung AGR	anschliessend

10.2 Mitwirkung

Die Ortsplanungsrevision wurde vom 21. Oktober bis am 29. November 2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Während dieser Zeit konnten in der öffentlichen Ausstellung im Blumenhaus Münsingen sämtliche Planungsinstrumente und -unterlagen eingesehen werden. Die Unterlagen standen zudem auf der Webseite der Gemeinde zur Verfügung.

Am 31. Oktober 2019 fand im Schlossgut eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde und der beauftragten Planungsbüros die wesentlichen Inhalte der Ortsplanungsrevision präsentierten und Fragen beantworteten.

Im Rahmen von zwei öffentlichen Sprechstunden standen Gemeindevertreter und Planer am Dienstag, 5. November 2019 und Dienstag, 12. November 2019 von 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr in der Ausstellung der Ortsplanungsrevision für Fragen, Anliegen und Auskünfte zur Verfügung.

Die Auswertung der Ergebnisse aus der Mitwirkung sowie die daraus erfolgten Anpassungen an den Planungsinstrumenten werden im öffentlichen Mitwirkungsbericht festgehalten. Der Mitwirkungsbericht wurde am 13.05.2020 vom Gemeinderat verabschiedet und der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht.

10.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planungsinstrumente im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit geprüft. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der Genehmigungsvorbehalte, der Empfehlungen und Hinweise sowie der Ergebnisse aus den Bereinigungsgesprächen mit dem AGR, dem OIK II, dem Amt für Wald und der KDP angepasst. Die Änderungen in den Zonenplänen 1 bis 3 sowie im Erläuterungsbericht sind in dem mit den Kommentaren der Gemeinde ergänzten Vorprüfungsbericht erläutert. Die Änderungen im Baureglement können in der kommentierten Korrekturversion des Baureglements nachvollzogen werden.

Insgesamt kommt das AGR zum Schluss, dass die Revision der Ortsplanung sorgsam angegangen worden ist und den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Massnahmenblatt A_07 des kantonalen Richtplans 2030 entspricht. Unter der Bedingung, dass die materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte bereinigt werden, kann das AGR der Revision der Ortsplanung zustimmen und die Genehmigung in Aussicht stellen.

Das AGR bedankt sich bei der Gemeinde, der interessierten Bevölkerung sowie den beauftragten Ortsplanern für die geleistete Arbeit. Besonders hervorzuheben sei hierbei die Tatsache, dass sich die Gemeinde Münsingen nicht nur den Pflichtaufgaben wie der Umsetzung der Gewässerschutzgesetzgebung oder der Anpassung an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) stellt und in besonderem Masse auf die Siedlungsentwicklung nach innen fokussiert, sondern grundsätzlich sehr aktuelle Problemstellungen der Raumplanung berücksichtigt. Dabei handelt es sich insbesondere um die sich akzentuierende Klimaerwärmung sowie Fragen der Biodiversität innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Dann die Förderung einer zeitgemässen Mobilitätsstrategie mit Fokussierung auf den Langsamverkehr oder im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen eine verstärkte Auseinandersetzung mit einer aktiven Bodenpolitik bis hin zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum in Kostenmiete, letzteres mit Fragestellungen, welche ohne umsichtige politische Kommunikation nur schwer vermittelt und etabliert werden können. Auffallend sei auch der partizipative Planungsprozess, wobei der durchgeführte Schülerworkshop besonders hervorzuheben ist und der Umfang und die Qualität des Mitwirkungsberichts so gewertet werden kann, dass sich die Planungsbehörde sorgfältig und differenziert mit den Eingaben der Bevölkerung beschäftigt hat.

10.4 2. Vorprüfung

Die für die öffentliche Auflage bereinigte Nutzungsplanung wurde dem AGR parallel zur öffentlichen Auflage zur 2. Vorprüfung eingereicht.

Die Änderungen in den Zonenplänen 1 bis 3, im Baureglement sowie im Erläuterungsbericht sind in dem mit den Kommentaren der Gemeinde ergänzten Vorprüfungsbericht erläutert.

10.5 Öffentliche Auflage

10.5.1 1. Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung wurden die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente – Zonenpläne und Baureglement – publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage konnte von Personen, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Insgesamt sind bei der Gemeinde 25 Einsprachen und 1 Rechtsverwahrung eingereicht worden. 5 Einsprechende verzichteten auf eine Einspracheverhandlung. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnte mit 6 Einsprechenden eine Einigung erzielt werden. 6 Einsprechende stellen den Rückzug der Einsprache aufgrund von Änderungen bzw. Anpassungen im Baureglement oder in den Zonenplänen im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage in Aussicht. Die übrigen Einsprachen werden vorläufig aufrecht erhalten.

Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden nachfolgende materiellen Anpassungen vorgenommen. Zudem wurden formelle Anpassungen und Anpassungen in den Kommentarspalten des Baureglements vorgenommen. Sie sind im Auflageexemplar des Baureglements in roter Farbe dargestellt.

Zonenplan 1 (Siedlung und Landschaft)
- Verzicht auf die Einzonung des Prazellenteils 459.1 in Trimstein in die Mischzone M2. Der Parzellenteil verbleibt in der Landwirtschaftszone.

Zonenplan 2 (Schutzgebiete, Schutzobjekte, Energieversorgung)
- Reduktion des Perimeters mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz um die Parzellen Nrn. 3360 (CTA) und 3752 (CTA) sowie einen Teil der Parzelle Nr. 3474 (SBB).
- Korrektur der Hecke Mittleri Wyhulle, Tägertschi gemäss den tatsächlichen Gegebenheiten.

Baureglement
- Art. 6 Abs. 1: Andere gewerbliche Nutzungen sind in den Gebäuden Bernstrasse 26a und 28b möglich und nicht wie bisher nur im 1. Vollgeschoss. Im 2. Vollgeschoss sind neu zusätzlich Wohnungen (exkl. Fami-

lienwohnungen gem. Art. 43 Abs. 3 BauV) zulässig. Der Verweis auf die Besitzstandsgarantie im Kommentar wird gestrichen. Der Kommentar wird mit einem Verweis auf Art. 43 Abs. 3 BauV ergänzt.
- Art. 18: Korrektur des Genehmigungsdatums der UeO p «Gartenpflanzen Daepp» von 08.06.2018 auf 08.06.2017.
- Art. 26 Abs. 5: Der Satzteil «(...) in einem in Zusammenarbeit mit dem Netzbetreiber (EVU) erstellten Fachbericht (...)» wird gestrichen. Die Rolle und Aufgabe der EVU im Zusammenhang mit Anschlussgesuchen an das elektrische Verteilnetz sind in der einschlägigen übergeordneten Gesetzgebung ausreichend und verbindlich geregelt.
- Art. 32 Abs. 4, Kommentar: Ergänzung mit Verweis auf die entsprechende Vollzugshilfe, dass in der Nähe von Naturräumen warmweisses Licht einer Farbtemperatur von 3000 Kelvin möglich ist.
- Art. 40, Kommentar: Präzisere Formulierung, da der Zonenplan 2 die geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölze nicht abschliessend definiert.
- Art. 41, Kommentar: Ergänzung und Hinweis auf die übergeordnete Gesetzgebung.
- ZPP AB «Erlenauweg»: In Abs. 3 wird die zulässige Nutzung im 1. Vollgeschoss mit Gemeinschaftsnutzungen oder ähnlichem ergänzt. In Abs. 4 wird die durch den Gemeinderat auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens mögliche Erhöhung der GFZo um 0.10 auf 0.50 erhöht. Dies auf der Grundlage einer durch die Bauherrschaft dargelegten Studie.

Erläuterungsbericht
- Ziff. 8: Präzisierung der Formulierung.
- Nachführung gemäss den Änderungen aufgrund der 1. öffentlichen Auflage.

Aufgrund neuer Erkenntnisse der Abteilung Bau Münsingen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

Baureglement
- Art. 26 Abs. 4: Präzisierung, dass bei Bauvorhaben die 10 oder mehr Autoabstellplätze für Wohnnutzung oder Detailhandelseinrichtungen erfordern, mindestens 80% der Autoabstellplätze in Einstellhallen erstellt werden müssen. Damit werden übrige Arbeitsnutzungen von der Pflicht ausgeschlossen. Dies aufgrund der Erkenntnis, dass die (übergeordneten) raumplanerischen Ziele auch ohne zwingende Forderung der Erstellung von Einstellhallen in Arbeitszonen erreicht werden können.
- ZPP P «Kreuzweg/Belpbergstrasse»: Die Begrenzung der maximal für den Verkauf zulässigen Fläche beschränkt sich auf dem Abschnitt P2. Zudem gehört das Mass der Nutzung in Abs. 3 statt 2. Die Bestimmung wird entsprechend im Abs. 2 gestrichen und im Abs. 3 mit klarem Bezug zum Abschnitt P2 eingefügt. Im Abschnitt P3 steht ein Wohnhaus (Villa), deren Wohnnutzung nicht in Frage gestellt ist. Entsprechend wird in Abs. 2 präzisiert, dass Wohnen nebst dem Abschnitt P1 auch im Abschnitt P3 zulässig ist.

10.5.2 2. Öffentliche Auflage

Aufgrund der Ergebnisse der Einspracheverhandlungen und des zweiten Vorprüfungsberichts wurde eine 2. öffentliche Auflage notwendig. Darin ebenfalls berücksichtigt wurden Änderungen aufgrund erkannter Mängel, Fehler oder neuer Erkenntnisse. In der 2. öffentlichen Auflage wurden lediglich die Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage aufgelegt (vgl. Ziff. 10.5.1). Es konnte nur gegen diese Änderungen Einsprache erhoben werden.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage sind 9 Einsprachen eingereicht worden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnte mit 2 Einsprechenden eine Einigung erzielt werden. 7 Einsprachen bleiben aufrecht erhalten.

Die 2. öffentliche Auflage führte zu folgenden Änderungen:

Baureglement
- Art. 6, Abs. 1: Präzisierung der Nutzung des Dachgeschosses.

Erläuterungsbericht
- Ziff. 6.3.1, ZPP AI «Chnebugass»: Präzisierung, dass die Grund- und Miteigentümerschaften eine neue Gesamtüberbauung in Erwägung ziehen.

Aufgrund neuer Erkenntnisse der Abteilung Bau Münsingen wurden zudem folgende Anpassungen vorgenommen:

Baureglement
- Art. 8: Die Grundnutzung der Zone Erhaltung wurde verbindlich als Mischnutzung festgeschrieben.
- Art. 32: Ersatz des Begriffs «Lichtimmissionen» durch «Lichtemissionen»
- Art. 55: Klarstellung, dass die Planbeständigkeit der Gebiete Schwand, Bahnhof West und Neuhausmatte nicht neu ausgelöst wird.
- Anhang B1.1: Klarstellung, dass es sich bei den Unterniveaubauten nicht um ein «Mass im Mittel» sondern um ein absolutes Mass handelt.
- Anhang I3: Die Skizze zu den Ziersträuchern wird aufgrund eines erkannten Fehlers korrigiert.
- Anhang I4: Die Skizze zu den Pflanzabständen von Strassen wird aufgrund eines erkannten Fehlers korrigiert.

Zonenplan 1 (Siedlung und Landschaft)
- Die Nummerierung der ZöN 40 und 41 wurde verwechselt und wird korrigiert.
- Der unter den Hinweisen aufgeführte Legendenpunkt zu den von der Genehmigung ausgenommenen Gebieten wird mit einem Hinweis auf Art. 55 Baureglement ergänzt. Zudem wird der Perimeter des von der Genehmigung ausgenommenen Gebiets Bahnhof West um die beiden Parzellen Nrn. 557 und 788 reduziert.

Erläuterungsbericht
– Ergänzung der Erkenntnisse aus den Bodengutachten und Bereinigung der Inhalte zu den Fruchtfolgeflächen.

10.6 Beschlussfassung Gemeinderat und Parlament

Der Gemeinderat hat die Nutzungsplanung am 6. Oktober 2021 zuhanden des Parlaments von Münsingen beschlossen. Das Gemeindeparlament hat anschliessend am 9. November 2021 in vier Teilanträgen (ZPP AJ «Thalmatt», ZPP AF «Im Stock», ZPP AC «Underrüti», Grundordnung) über die Nutzungsplanung beraten und gegenüber der Vorlage des Gemeinderats folgende Änderungen beschlossen:

– Auf die Umzonung der Parzellen Nrn. 141, 150 und 177 in die ZPP AJ «Thalmatt» im Ortsteil Tägertschi wird verzichtet. Die Parzellen verbleiben in den bisherigen Bauzonen der Grundordnung von Tägertschi aus dem Jahr 2001.
– Auf die Einzonung ZPP AF «Im Stock» (Parzellen Nrn. 2532, 744 und 130) im Ortsteil Münsingen im Umfang von 1.3 ha wird verzichtet. Die Parzellen verbleiben in der Landwirtschaftszone.

Der Grundordnung wurde mit folgenden Änderungen zugestimmt:
– Die bisherige Zone für öffentliche Nutzung Nr. 5 «Schule, Sport, Freizeit, Mehrzweckplatz» (Schulzentrum Rebacker) wird unverändert belassen. Auf die Ausscheidung der ZPP AL «Schulhausgasse» (Parzellen Nrn. 33, 418 und 864) wird verzichtet.
– Auf die Anpassung des Perimeters der ZPP B «Bahnhof West» gegenüber der Bahn und damit die Abstimmung auf das SBB-Projekt Ausbauschritt 2025 (4. Gleis) wird verzichtet.
– Die maximale GFZo in der ZPP AB «Erlenauweg» wird auf 1.50 erhöht. Die Erhöhungsmöglichkeit von GFZo 0.5 durch den Gemeinderat (Kann-Zuschlag für GFZo) wird unverändert belassen.

Die Richtpläne Landschaft, Mobilität und Energie wurden am 20. Oktober resp. 17. November 2021 vom Gemeinderat beschlossen. Die Beschlusskompetenz für die Richtplanung liegt abschliessend beim Gemeinderat. Die Richtpläne werden dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.

10.7 3. Öffentliche Auflage

Die durch das Parlament beschlossenen Änderungen (vgl. Ziff. 10.6) erfoderten eine 3. öffentliche Auflage. Einsprache konnte nur gegen Änderungen gegenüber der 2. öffentlichen Auflage erhoben werden. Gleichzeitig wurden weitere kleine Anpassungen informationshalber aufgelegt, deren Korrekturbedarf sich zwischenzeitlich aus der Anwendung der neuen Grundlagen, Einspracheverhandlungen und Rückmeldungen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung ergeben hatten.

Im Rahmen der 3. öffentlichen Auflage sind keine neuen Einsprachen eingereicht worden. Jedoch wurden zwischenzeitlich noch Einsprachen aus der 1. und 2. öffentlichen Auflage zurückgezogen.

Insgesamt konnten vor der Genehmigung 24 Einsprachen und 5 Rechtsverwahrungen erledigt werden, 10 Einsprachen und 2 Rechtsverwahrungen sind noch offen.

10.8 Referendum und Volksabstimmung, Genehmigung

Im Rahmen der 30-tägigen Referendumsfrist sind folgende Referenden gegen die Beschlüsse des Parlaments ergriffen worden:

– ZPP AC «Underrüti»
– Grundordnung

Die Stimmbevölkerung von Münsingen hat an der Volksabstimmung vom 15. Mai 2022 über die beiden Vorlagen entschieden. Die Grundordnung wurde angenommen, die ZPP AC «Underrüti» abgelehnt.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung wird im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über die unerledigten Einsprachen entscheiden.

10.9 Ausgleich von Planungsvorteilen

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderung des RPG wurde der bundesrechtliche Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Art. 5 Abs. 1 RPG) präzisiert und mit einer Mindestregelung ergänzt. Abgesehen vom Grundsatz , dass Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen sind, schreibt das RPG nun ausdrücklich vor, dass mindestens die planungsbedingten Mehrwerte bei Einzonungen ausgeglichen werden müssen.

Der Ausgleich erfolgt in Form einer Abgabe. Der entsprechende Ertrag ist für Entschädigungen als Folge von materiellen Enteignungen oder für andere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG zu verwenden. Mit der Neuregelung der Mehrwertabschöpfung in den Artikeln 142 bis 142f

BauG hat der kantonale Gesetzgeber die bundesrechtlichen Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen umgesetzt. Das Baugesetz geht davon aus, dass die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement regeln (Art. 142 Abs. 1 und 3 BauG).

Das Gemeindeparlament von Münsingen hat dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten am 24. Januar 2017 zugestimmt.

Der Gemeinderat hat das Reglement aufgrund der übergeordneten Gesetzesanpassungen überarbeitet und dem Parlament im Frühjahr 2021 zur Beschlussfassung vorgelegt. Durch die Anpassungen des Baureglements und der Zonenpläne im Rahmen der Ortsplanungsrevision Münsingen 2030 entstehen durch Um- und Aufzonungen planungsbedingte Vorteile (Mehrwerte), die grundsätzlich vom Grundeigentümer abzugelten sind.

Gemäss Art. 1 des Reglements gelten als Planungsvorteil gemäss Art. 142a BauG die Einzonung (dauerhafte Zuweisung von Land zu einer Bauzone) sowie Um- und Aufzonungen (Art. 2). Ebenfalls als Planungsvorteil gelten Volumenerhöhungen in den Zonen Erhaltung (MKE und ZE) im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens (Art. 3).

In Art. 5 sind die entsprechenden Abgabesätze festgelegt: Bei Einzonungen beträgt der Mehrwert während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 40%, ab dem sechsten bis zehnten Jahr 45% und ab dem elften Jahr 50% des Mehrwerts. Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30% des Mehrwerts.

Im Zusammenhang mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung werden an verschiedenen Stellen planungsbedingte Mehrwerte geschaffen. Die Bezeichnung dieser Areale sowie die entsprechenden Schätzungen der Verkehrswertdifferenzen wurde parallel zum Vorprüfungsverfahren vollzogen.

Anhang 1 Bestimmung dicht überbauter Gebiete

Die Festlegung der dicht überbauten Gebiete erfolgte anhand der kantonalen Arbeitshilfe und in Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung. Der Betrachtungsperimeter wurde jeweils so gewählt, dass beidseitig des Gewässers ein Korridor von ca. 50 m Breite besteht. Die Längsbegrenzung des Betrachtungsperimeters in die unten beschriebenen Abschnitte erfolgte nach sinnvollen Bebauungseinheiten. Alle als dicht überbaut bezeichneten Gebiete liegen innerhalb der Hauptsiedlungsgebiete der drei Ortsteile Trimstein, Tägertschi und Münsingen. Für alle diese Gebiete ist der Hochwasserschutz von Bauten und Anlagen gegenüber dem Gewässer sichergestellt.

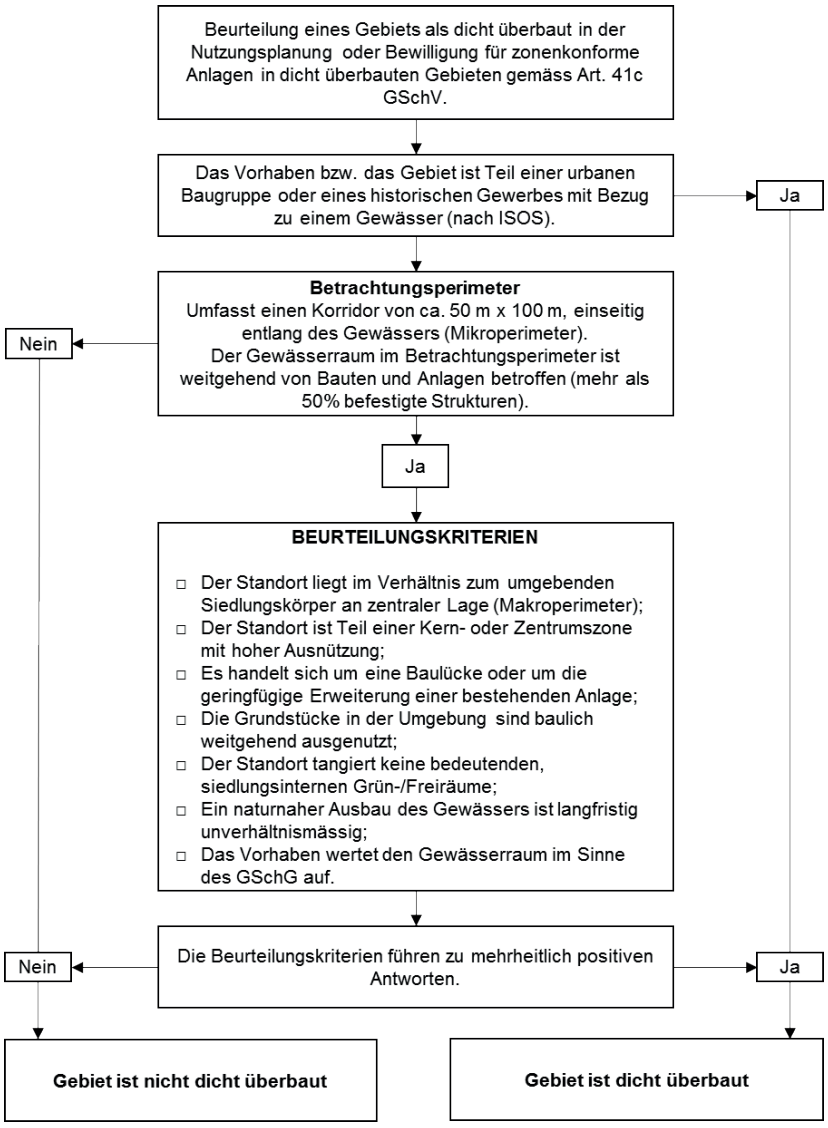
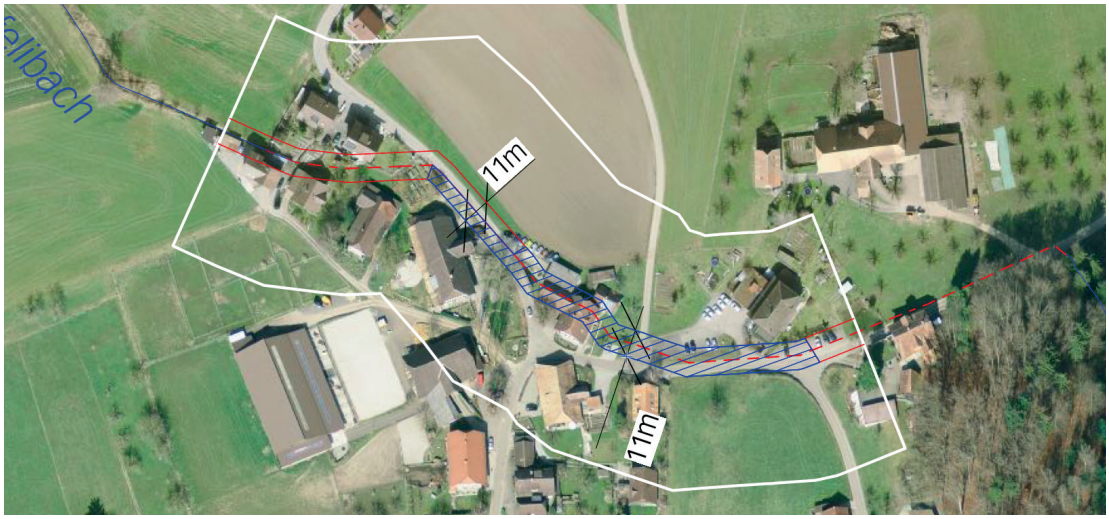


Abb. 17 Flussdiagramm zur Bestimmung dicht überbauter Gebiete gemäss Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV; Quelle: Arbeitshilfe «dicht überbaut» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR (Stand 30. Oktober 2017).



Ortsteil Trimstein	Bächel – Stampfelibach Breite Gewässerraum 11 m Wohnzone 2 W2, Mischzone Kern Erhaltung MKE, Mischzone 2 M2
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen).
dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage und im Ortsbildschutzperimeter. Der Dorfkern wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) lokal mit dem Erhaltungsziel A[1] aufgeführt. – Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzone. – Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden. – Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt. – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. – Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig resp. teilweise ausgeschlossen, da der Bach unter den Gebäuden und der Strasse verläuft. – Keine Aufwertung im Sinne des GschG.

[1] ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.

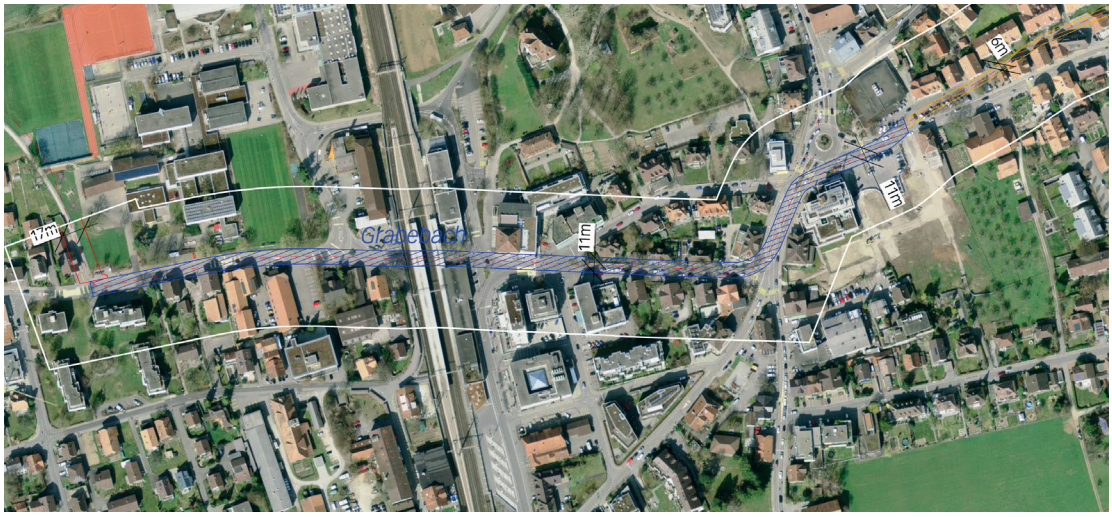
Ortsteil Tägertschi	Tägertschibach Breite Gewässerraum 13 m Wohnzone 2 W2, Zone Erhaltung ZE, ZPP AJ «Thalmatt»[1], Landwirtschaftszone LWZ
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen).
dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage und teilweise im Ortsbildschutzgebiet. Die Sägerei ist ein historisch am Bach angesiedeltes Gewerbe und wird im ISOS lokal aufgeführt, die zugehörige Umgebungszone wird dem Erhaltungsziel b[1] zugeordnet. – Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen. – Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden. – Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt. Die Baulücke im Gebiet Thalmatt soll durch die Ausscheidung einer neuen ZPP aktiviert und das Grundstück möglichst optimal ausgenützt werden. – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. Der Wald geniesst übergeordneten Schutz, die Uferbestockung entlang des Bachs wird sowohl durch den Gewässerraum als auch die Grünzone geschützt. – Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig resp. in den Abschnitten, in welchen der Bach unter den Gebäuden verläuft ausgeschlossen. – Keine Aufwertung im Sinne des GschG.

[1] ISOS Erhaltungsziel b: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsteile wesentlich sind.

1 Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Umzonung in eine ZPP. Die Parzellen verbleiben in den bisherigen Bauzonen der Grundordnung von Tägertschi aus dem Jahr 2001 und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

Ortsteil Münsingen	Grabebach im Mühletal Breite Gewässerraum 6 bis 11 m Zone Erhaltung ZE, Wohnzone 2 W2, Mischzone 2 M2, Mischzone Kern Erhalt MKE, Mischzone Kern 2 MK2, Grünzone GrZ, Bauernhofzone, ZPP H «Rosenweg»
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen).
dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage und im Ortsbildschutzgebiet. Die Mühlebezirk wird im ISOS regional mit dem Erhaltungsziel B[1] aufgeführt, das Mühletal als gewerblicher Bereich am Bach mit Erhaltungsziel b, was auf die historische Bedeutung des Bachs und der Siedlung in diesem Abschnitt verweist. Der Abschnitt ist deshalb als dicht überbaut einzustufen.

[1] ISOS Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur. Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.

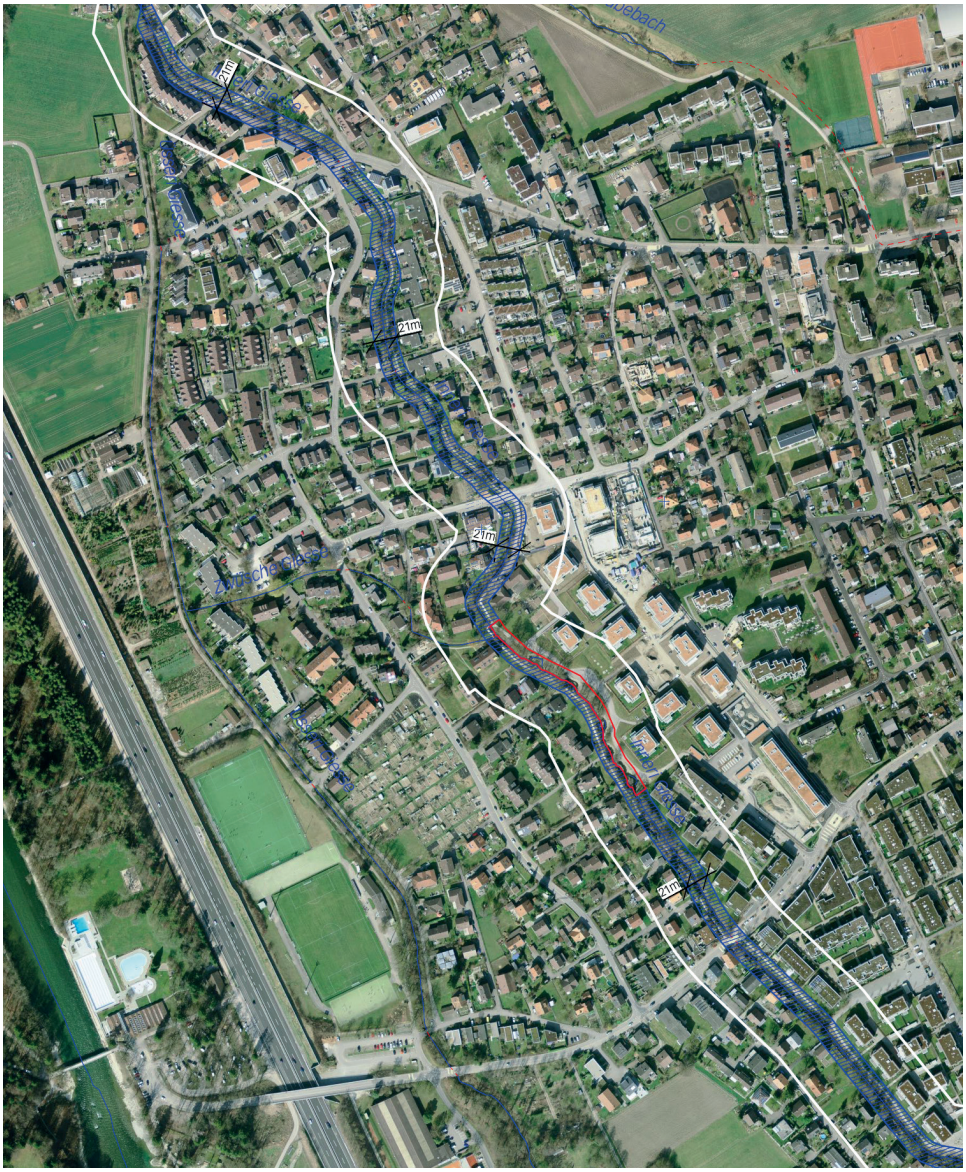


Ortsteil Münsingen	Grabebach Breite Gewässerraum 11 m Mischzone Kern Erhalt MKE, Mischzone Kern 3 MK2, ZöN Nr. 13 «Schule, Sportanlage mit Turnhalle, Zivilschutzanlage, Turnhalle», ZPP AI «Chnebugass» , ZPP K «Dorfplatz», UeO e «Dorfzentrum», UeO q «Senevita», ZPP AA «Mäder»
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen).
dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage und im Ortsbildschutzgebiet. Das Dorfzentrum wird im ISOS regional mit dem Erhaltungsziel C[1] aufgeführt, die zugehörigen Umgebungszonen dem Erhaltungsziel b[2]. – Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen. – Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden. – Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt. – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. – Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig (Strasse). – Keine Aufwertung im Sinne des GschG.

[1] ISOS Erhaltungsziel C: Erhalten des Charakters. Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten.

[2] ISOS Erhaltungsziel b: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

Ortsteil Münsingen	Inneri Giesse Breite Gewässerraum 21 m Zone Erhaltung ZE, Arbeitszone A IV, ZSF Nr. 11 «Familiengärten», Grünzone GrZ, Landwirtschaftszone LWZ, ZPP C1 «Erlenau»
Korridor	< 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen). Der nördlich des Bachs gelegene Betrachtungsperimeter weist deutlich mehr als 50% befestigte Strukturen auf. In diesem Bereich wird eine allfällige einseitige Reduktion des Gewässerraums als zweckmässig erachtet. Deshalb wird das Gebiet einseitig als dicht überbaut bezeichnet.
dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage. – Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen. – Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden. – Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt. – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. – Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig (Strasse). – Keine Aufwertung im Sinne des GschG.



Ortsteil Münsingen	Inneri Giesse Breite Gewässerraum 21 m (generalisiert) Zone Erhaltung ZE, Wohnzone 2 W2, Wohnzone 3 W3, ZöN Nr. 27 «Kindergarten mit Mehrzweckraum», Grünzone GrZ, ZPP N «Dorfmatt»
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen).
dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage. – Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen. – Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden. – Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt. – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. – Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig, im Bereich der Gewässerparzelle jedoch nach wie vor möglich (vgl. Abschnitt im Bereich der ZPP N). – Keine Aufwertung im Sinne des GschG.

Ortsteil Münsingen	Üsseri Giesse Breite Gewässerraum 18 m (generalisiert) Wohnzone 2 W2, ZSF Nr. 1 «Sportanlagen, Vereinslokalität, Mobilfunkanlagen, öffentlicher Parkplatz», Grünzone GrZ, Landwirtschaftszone LWZ, ZPP AC «Underrüti»
Korridor	< 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen). Der östlich des Bachs gelegene Betrachtungsperimeter weist mehr als 50% befestigte Strukturen auf. In diesem Bereich wird eine allfällige einseitige Reduktion des Gewässerraums als zweckmässig erachtet. Deshalb wird das Gebiet als dicht überbaut bezeichnet.
dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage. – Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen. – Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden. Die Baulücke im Bereich Underrüti soll durch die Ausscheidung der neuen ZPP AC aktiviert und das Grundstück möglichst optimal ausgenützt werden. – Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt. – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. – Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig (Strasse), im Bereich der Gewässerparzelle aber nach wie vor möglich. – Keine Aufwertung im Sinne des GschG.

Ortsteil Münsingen	Üsseri Giesse Breite Gewässerraum 18 m Wohnzone 2 W2, ZSF Nr. 1 «Sportanlagen, Vereinslokalität, Mobilfunkanlagen, öffentlicher Parkplatz», Grünzone GrZ, Landwirtschaftszone LWZ
Korridor	ca. 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen). Der östlich des Bachs gelegene Betrachtungsperimeter weist mehr als 50% befestigte Strukturen auf. In diesem Bereich wird eine allfällige einseitige Reduktion des Gewässerraums als zweckmässig erachtet. Deshalb wird das Gebiet als dicht überbaut bezeichnet.
dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage. – Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen. – Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden. – Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt. – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. – Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig (Strasse), im Bereich der Gewässerparzelle aber nach wie vor möglich. – Keine Aufwertung im Sinne des GschG.

Ortsteil Münsingen	Üsseri Giesse Breite Gewässerraum 18.00 m Wohnzone 2 W2, Grünzone GrZ, Landwirtschaftszone LWZ
Korridor	ca. 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen).
dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage. – Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen. – Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden. – Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt. – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräume tangiert. – Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig (Strasse), im Bereich der Gewässerparzelle aber nach wie vor möglich. – Keine Aufwertung im Sinne des GschG.

Ortsteil Münsingen	Zwüsche Giesse Breite Gewässerraum 11 m Wohnzone 2 W2, Grünzone GrZ
Korridor	> 50% befestigte Strukturen (Gebäude, Erschliessungs- und Verkehrsflächen).
dicht überbaut	– Der Abschnitt liegt im Verhältnis zum umgebenden Siedlungskörper an zentraler Lage. – Verhältnismässig hohe Ausnützung der Bauzonen. – Einzelne Erweiterungspotenziale/Baulücken vorhanden. – Die Grundstücke in der Umgebung sind weitgehend ausgenützt. – Es werden keine bedeutenden Siedlungs- und Grünräumes tangiert. – Ein naturnaher Ausbau des Gewässers ist unverhältnismässig (Strasse), im Bereich der Gewässerparzelle aber nach wie vor möglich. – Keine Aufwertung im Sinne des GschG.

Anhang 2 Synopse Baureglement

Syntax des GBR Tägertschi 2001 zum neuen GBR 2021

Aktualisiert am 16.02.2021 auf GBR Stand öffentliche Auflage

Vorbemerkung: Alle Bestimmungen des GBR Tägertschi bleiben in Bezug auf die Parzellen Nrn. 141, 150 und 177 (Thalmatt) in Kraft.

Artikel im GBR Tägertschi 2001	Neue Bestimmung im GBR 2021 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 1 – Geltungsbereich	Sinngemäss Art. 1 GBR 2021
Art. 2 –Vorbehalt anderer Vorschriften	Sinngemäss Einleitung und Art. 1 GBR 2021
Art. 3 – Besitzstandgarantie	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 3a – Infrastrukturbeitrag	Die Ergänzung vom 14.03.2002 ist inzwischen durch eine Änderung des BauG abgelöst worden. Das Thema findet sich im Art. 47 GBR 2021.
Art. 4 - Baubewilligungspflicht	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 5 – Voraussetzungen der Erteilung der Baubewilligung	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 6 – Verfahren	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art 7 – Bauabstände von öffentlichen Strassen und Wegen	Verweis auf kantonale Regelungen (Strassenbaugesetz). Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Die Strassenabstände werden im GBR 2021 im Artikel 4 Absatz 15 ff geregelt. Für den Ortsteil Tägertschi gelten neu grössere Strassenabstände als bisher. 4.0 m anstelle 3.6 m entlang von Detailerschliessungsstrassen und 4.0 m anstelle von 2.0 m entlang von Radwegen. Im Sinne des öffentlichen Interesses (Erschliessung, Sicherheit, Lärmschutz, etc.) ist dies gerechtfertigt. Die bestehenden Bauten und Anlagen geniessen Besitzstand. Neu- und Ersatzbauten sind in Tägertschi eher wenige zu erwarten. Entlang der Dorfstrasse gelten betreffend Strassenabstand spezielle Vorschriften der Zone Erhaltung.
Art. 8- Bauabstand von öffentlichen Gewässern	Die Abstände von Gewässern werden komplett neu geregelt und neu mit Gewässerräumen auf dem Zonenplan definiert. Siehe Art. 42 GBR 2021 und Zonenplan 2.
Art. 9 - Waldabstand	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.

Artikel im GBR Tägertschi 2001	Neue Bestimmung im GBR 2021 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 10 – Grenzabstand für Hauptbauten	Absatz 1 ist neu in Art. 3 Abs. 1 GBR 2021 geregelt. Die Grenzabstände werden im Sinne der Vereinheitlichung auf die bisherigen Regelungen von Münsingen angepasst. Absatz 2 und 3 beschreiben die Messweise und sind neu im Anhang zum GBR 2021 bzw. in der BMBV festgelegt. Absatz 4 ist im Art. 5 Abs. 2 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 11 – Grenzabstände für unbewohnte An- und Nebenbauten	Absatz 1 ist im Art. 4 Abs. 7 und 8 GBR 2021 wieder zu finden. Absatz 2 ist im Art. 5 Abs. 2 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 12 – Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	Absatz 1 ist im Art. 4 Abs. 4 GBR 2021 zu finden. Die Vorschriften werden im Bereich des grossen Grenzabstandes gelockert. Absatz 2 ist im Art. 4 Abs. 2 und 3 und Art. 5 Abs. 2 GBR 2021 zu finden. Absatz 3 ist ein Verweis auf das ZGB. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Zivilrechtliche Abstände sind im Anhang des GBR 2021 zu finden.
Art. 13 – Gebäudeabstände	Die Regelungen sind im Art. 4 Abs. 11 bis 13 GBR 2021 zu finden.
Art. 14 – Messweise Gebäudehöhe	Die Messweisen werden neu nach BMBV definiert. Siehe BMBV und Anhang GBR 2021. Bauten am Hang (Absatz 3) sind in Art. 5 Abs. 4 GBR 2021 im aufgrund der BMBV angepassten Mass geregelt.
Art. 15 – Vollgeschosse	Die Regelungen sind in Art. 3 Abs. 5 bis 8 und in Art. 21 Abs. 4 GBR 2021 geregelt.
Art. 16 – Gebäudelänge	Die Masse sind neu in Art. 3 Abs. 1 GBR 2021 geregelt. Die maximalen Gebäudelängen sind in der Wohn- und Arbeitszone (neu Mischzone) gleich, in der Wohnzone um 5.0 m länger und in der Arbeitszone nicht mehr begrenzt. Anbauten werden weiterhin der Gebäudelänge angerechnet (Art. 4 Abs. 7 GBR 2021)
Art. 17 – Grundsätze Baugestaltung	Absatz 1 findet sich in Art. 20 Abs. 2 GBR 2021. Absatz 2 findet sich in Art. 19 GBR 2021. Absatz 3 geht sinngemäss aus Art. 19 GBR 2021 hervor. Absatz 4 ist sinngemäss in Art. 51 GBR 2021 enthalten.
Art. 18 – Dachgestaltung	Absatz 1: Die Vorgabe der Symmetrie fällt neu weg. Die Dachneigungen werden der Regelung von Münsingen angepasst. Siehe Art. 21 Abs. 3. Absatz 2 findet sich in Art. 21 Abs. 1 und Abs. 4 GBR 2021. Absatz 3: Dachformen von An- und Nebenbauten sind im GBR 2021 nicht speziell erwähnt. Es gilt aber auch für diese Dächer Art. 21 Abs. 1 Absatz 4: Ist im GBR 2021 sinngemäss enthalten da nicht explizit ausgeschlossen.

Artikel im GBR Tägertschi 2001	Neue Bestimmung im GBR 2021 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 19 – Umgebungsgestaltung	Absatz 1 findet sich in Art. 19 GBR 2021. Absatz 2 findet sich in Art. 22 Abs. 3 GBR 2021. Absatz 3 findet sich sinngemäss in Art. 22 Abs. 1 GBR 2021. Absatz 4 findet sich in Art. 22 Abs. 7 GBR 2021.
Art. 20 – Energie	Absatz 1 findet sich in Art. 28 Abs1 und 2 GBR 2021. Absatz 2 findet sich in Art. 28 Abs. 4 GBR 2021. Absatz 3 wird hinfällig, weil die maximalen Ausnutzungsziffern aufgehoben werden. Absatz 4: Die Regelung ist bewährte Praxis auch in Münsingen.
Art. 21 –Lärmschutz	Verweis auf Bundesregelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Die Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen sind in Art. 3 Abs. 1 GBR 2021 festgelegt.
Art. 22 – Wohnzone	Die Regelung für zulässige Nutzungen in der Wohnzone sind in Art. 2 Abs. 2 GBR 2021 enthalten.
Art. 23 – Wohn- und Arbeitszone	Neu wird der Begriff Mischzone verwendet. Die Regelung für zulässige Nutzungen in der Mischzone sind in Art. 2 Abs. 3 und 4 GBR 2021 enthalten.
Art. 24 – Dorfkernzone	Die Dorfkernzone Tägertschi wird neu der Mischzone Kern Erhaltung zugeordnet. Absatz 1 findet sich in Art. 7 Abs. 1, 2 und 4 GBR 2021. Absatz 2 findet sich in Art. 2 Abs. 4 GBR 2021. Absatz 3 findet sich in Art. 7 Abs. 2 (Lage des Gebäudes) GBR 2021. Absatz 4 findet sich in Art. 7 Abs. 5 GBR 2021.
Art. 25 – Mättelizone	Die Mättelizone ist eine kleine örtliche Spezialzone. Sie ist inzwischen mit einem Gebäude und einem Nebengebäude überbaut. Weitere Bauten sind aus Sicht des Denkmalschutzes und aufgrund der Vorschriften des Gewässerraumes kaum mehr möglich. Das Gebiet wird neu der Zone Erhaltung zugeteilt (Art. 8 GBR 2021). Diese Zone kommt der Mättelizone am nächsten.
Art. 26 – Arbeitszone	Die Regelung für zulässige Nutzungen in der Arbeitszone sind in Art. 2 Abs. 5 GBR 2021 enthalten.
Art. 27 – Zone für öffentliche Nutzung	Die Regelungen sind neu in der ZöN Nr. 36 enthalten. Diese finden sich in Art. 13 GBR 2021.
Art. 28 – Zone mit best. UeO „Sonnmatt“	Der Verweis findet sich in Art. 18 Abs. 1 GBR 2021. Die Bezeichnung auf dem Zonenplan ist UeO r.
Art. 29 – Zone mit Planungspflicht „underi Wyhulle“	Das Gebiet wird neu der Wohnzone Erhaltung ZE zugeteilt. Es gelten neu die Bestimmungen gemäss Art. 8 GBR 2021. Auf dem Zonenplan 2 sind die geschützten Bäume eingezeichnet.

Artikel im GBR Tägertschi 2001	Neue Bestimmung im GBR 2021 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 30 - Landwirtschaftszone	Absatz 1 und 2 verweisen auf Bundesregelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Absatz 3 findet sich in Art. 15 GBR 2021.
Art. 31 – Grünzone	Absatz 1 verweist auf kant. Regelungen. Der Hinweis findet sich im Kommentar in Art. 12 GBR 2021. Absatz 2 geht aus BMBV Art. 31 Abs. 2 hervor und muss im GBR nicht geregelt werden. Absatz 3 und 4: Neu gelten minimale Bauabstände gegenüber Grünzonen (Art. 4 Abs. 1 GBR 2021). Da sich in Tägertschi die Grünzone entlang des Tägertschibaches befindet gelten neu auch die Abstände aus den Bestimmungen zum Gewässerraum.
Art. 32 – Baupolizeiliche Masse	Die baupolizeilichen Masse sind in Art. 3 Abs. 1 GBR 2021 zu finden. Die Gebäudelängen werden angepasst und die AZ wird aufgehoben bzw. durch eine minimale GFZo ersetzt. Die in Tägertschi bisher tieferen kleinen Grenzabstände werden neu an Münsingen angepasst (5.0 statt 4.0 m). Die Wohn- und Arbeitszone WA wird neu zur Mischzone M2. Die Mättelizone wird neu zur Zone Erhaltung ZE (siehe oben zu Art. 25 GBR Tägertschi). Die Arbeitszone A wird neu der ZPP AJ „Thalmatt“ zugeordnet. Die Dorfkernzone DK wird neu der Mischzone Kern Erhaltung MKE zugeordnet (siehe oben Art. 24 GBR Tägertschi).
Art. 33 – Schützenswerte Objekte	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Absatz 1 findet sich in Art. 36 Abs. 1 GBR 2021. Absatz 2 findet sich sinngemäss in Art. 36 Abs. 2 GBR 2021.
Art. 34 – Erhaltenswerte Objekte	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Absatz 1 findet sich in Art. 36 Abs. 1 GBR 2021. Absatz 2 findet sich sinngemäss in Art. 36 Abs. 2 GBR 2021.
Art. 35 – K-Objekte	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 36 - Ortsbildschutzgebiet	Auflagen zu Ortsbildschutzgebieten sind in Art. 34 GBR 2021 geregelt Zum Fachausschuss siehe Art. 47 GBR Tägertschi unten.
Art. 37 – Verkehrswege von historischer Bedeutung	Die Regelungen finden sich in Art. 43 GBR 2021.

Artikel im GBR Tägertschi 2001	Neue Bestimmung im GBR 2021 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 38 – Landschaftsschutzgebiet A „Tägertschibach“	Absatz 1: Das Landschaftsschutzgebiet wird im neuen Zonenplan übernommen und mit den angrenzenden Landschaftsschutzgebieten im Ortsteil Münsingen verbunden. Absatz 2 und Absatz 3 finden sich sinngemäss im Art. 38 GBR 2021.
Art. 39 – Hecken und Feldgehölze	Absatz 1: Verweis auf kantonale Regelungen. Er findet sich in Art. 40 GBR 2021. Absatz 2: Auf die Regelung im neuen GBR wird verzichtet. Die Praxis und Zuständigkeiten sind in Münsingen im Kommissionenreglement (Umwelt- und Liegenschaftskommission) und im OHB (Organisationshandbuch) festgelegt.
Art. 40 – Fliessgewässer	Absatz 1 und 2 finden sich in Art. 42 GBR 2021 (Gewässerraum). Absatz 3: Auf die Regelung im neuen GBR wird verzichtet. Die Praxis und Zuständigkeiten sind in Münsingen im Kommissionenreglement (Umwelt- und Liegenschaftskommission) und im OHB (Organisationshandbuch) festgelegt.
Art. 41 – Feuchtwiese	Absatz 1 findet sich in Art. 41 Abs. 1 GBR 2021. Absatz 2: Auf die Regelung im neuen GBR wird verzichtet. Die Praxis und Zuständigkeiten sind in Münsingen im Kommissionenreglement (Umwelt- und Liegenschaftskommission) und im OHB (Organisationshandbuch) festgelegt.
Art. 42 – Trockenwiesen	Absatz 1 findet sich in Art. 41 GBR 2021. Absatz 2: Auf die Regelung im neuen GBR wird verzichtet. Die Praxis und Zuständigkeiten sind in Münsingen im Kommissionenreglement (Umwelt- und Liegenschaftskommission) und im OHB (Organisationshandbuch) festgelegt.
Art. 43 – Gefahrengebiete	Die Naturgefahrenkarte wird neu in den Zonenplan übertragen und die Gebiete genau bezeichnet. Die Bestimmungen dazu finden sich in Art. 33 GBR 2021.
Art. 44 – Archäologische Bodenfunde	Verweis auf kantonale Regelungen. Das Thema findet sich in Art. 44 GBR 2021.
Art. 45 – Gemeinderat	Der Artikel wurde mit dem Fusionsreglement von 27.05.2016 geändert und auf das GBR Münsingen verwiesen. Siehe Art. 52 GBR 2021.
Art. 46 – Bau-, Wasser- und Abwasserkommission	Der Artikel wurde mit dem Fusionsreglement von 27.05.2016 aufgehoben.
Art 47 - Fachausschuss	Der Fachausschuss wurde mit dem Fusionsreglement von 27.05.2016 geändert und die Ausführung auf die Fachberatung Münsingen übertragen. Siehe Art. 51 GBR 2021.
Art. 48 – Arbeitsgruppe Landschaft	Der Artikel wurde mit dem Fusionsreglement von 27.05.2016 aufgehoben.

Artikel im GBR Tägertschi 2001	Neue Bestimmung im GBR 2021 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 49 – Widerhandlungen	Die Regelungen finden sich in Art. 53 GBR 2021.
Art. 50 – Aufhebung bestehende Vorschriften	Mit Inkrafttreten des neuen GBR 2021 wird das Baureglement Tägertschi von 2001 aufgehoben. Die Regelungen finden sich in Art. 55 GBR 2021.
Art. 51 – Inkrafttreten	Die Regelungen finden sich in Art. 54 GBR 2021.
Anhang 1 – Messweisen	Die Messweisen des GBR Tägertschi entsprechen den Messweisen des GBR Münsingen. Sie wurden neu auf die BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen) abgestimmt. Sie finden sich im Anhang GBR 2021.
Anhang 2 - Inventar zum Zonenplan Teil Ortsbild (Kant. Denkmalpflege)	Das Inventar wird durch die KDP geführt und nicht im Baureglement. Die erhaltens- und schützenswerten Gebäude sind im Zonenplan 2 dargestellt.
Anhang 3 - Inventar zum Zonenplan Teil Landschaft	Die Objekte werden einerseits im Inventarplan zum Richtplan Landschaft aufgenommen und andererseits im Zonenplan 2 dargestellt. Die Regelungen zu den Objekten finden sich in Art. 37ff GBR 2021.
Anhang 4 – Fachinstanzen	Die Fachinstanzen werden im GBR nicht mehr aufgeführt.
Anhang 5 – Auszug aus dem Baubewilligungsdekret	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Anhang 6 – Auszug aus dem Einführungsgesetz ZGB	Verweis auf Bundesregelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Im Anhang des GBR 2021 sind einzelne Themen aus dem ZGB enthalten.
Anhang 7 (Pflichtenheft der Arbeitsgruppe Landschaft)	Der Anhang wurde mit dem Fusionsreglement von 27.05.2016 aufgehoben.

Syntax des GBR Trimstein 1997 zum neuen GBR 2021

Aktualisiert am 16.02.2021 auf GBR Stand öffentliche Auflage

Artikel im GBR Trimstein 1997	Neue Bestimmung im GBR 2021 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 1 – Geltungsbereich	Sinngemäss Art. 1 GBR 2021
Art. 2 –Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	Sinngemäss Einleitung und Art. 1 GBR 2021
Art. 3 - Verhältnis im Privatrecht	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 4 – Besitzstandgarantie	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 4a – Planungsvorteile	Die Ergänzung vom 12.06.2006 ist inzwischen durch eine Änderung des BauG abgelöst worden. Das Thema findet sich im Art. 47 GBR 2021.
Art. 5 – Baubewilligungspflicht und Baubeginn	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 6 – Baubewilligung; Voraussetzungen der Erteilung	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 7 - Hinreichende Erschliessung	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 8 - Terrainveränderungen, Stützmauern	Absatz 1 findet sich sinngemäss in Art. 19 ff GBR 2021. Absatz 2 findet sich in Art. 22 Abs. 4 GBR 2021. Neu sind im Ortsteil Trimstein Stützmauern von 1.80 m zulässig (bisher 1.50 m). Dies im Sinne der Vereinheitlichung. Absatz 3 findet sich sinngemäss in Art. 22 Abs. 8 GBR 2021. Die Frist beträgt neu 6 Monate statt bisher 12 Monate. Dies im Sinne der Vereinheitlichung.
Art. 9 – Flächen für die Parkierung	Absatz 1 findet sich sinngemäss in Art. 26 Abs. 1 GBR 2021. Absatz 2 findet sich in Art. 26 Abs. 4 GBR 2021. Absatz 3 und 4 finden sich in Art. 27 GBR 2021. Absatz 5 findet sich in Art. 27 Abs. 2 GBR 2021
Art. 10 – Offene Bauweise	Absatz 1 und 2 finden sich in Art. 20 Abs. 1 GBR 2021.
Art. 11- Gestaltung	Absatz 1 findet sich in Art. 19 Abs. 1 GBR 2021. Der Fortbestand der Linden wird nicht mehr explizit erwähnt, geht jedoch aus den bestehenden Bestimmungen im GBR sinngemäss hervor. Absatz 2 findet sich in Art. 19 Abs. 2. Absatz 4 ist sinngemäss in Art. 51 GBR 2021 enthalten

Artikel im GBR Trimstein 1997	Neue Bestimmung im GBR 2021 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 12 - Ausnützungsziffer	Absatz 1: Neu gelten die Bestimmungen der BMBV. Absatz 2: Neu wird nur noch das minimale Nutzungsmass bestimmt (minimale Geschossflächenziffer oderirdisch GFZo). Die Regelungen sind im Art. 3 Abs. 1 GBR 2021. Absatz 3: Die Bestimmung wird hinfällig, da das maximale Nutzungsmass aufgehoben wird.
Art. 13 – Bauabstände allgemein	Absatz 1 findet sich in Art. 1 GBR 2021. Absatz 2 findet sich in Art. 4 Abs. 1 GBR 2021. Allerdings beträgt im Ortsteil Trimstein neu ein Abstand von 1.0 m (bisher 0 m) für unterirdische Bauten. Dies im Sinne der Vereinheitlichung über das ganze Gemeindegebiet und im Sinne des Schutzes der Nachbarparzellen. Mit gegenseitigen Näherbaurechten können unterirdische Bauten weiterhin auf die Grenze gebaut werden. Absatz 3 findet sich im Anhang I zum GBR 2021.
Art. 14 - Bauabstände von öffentlichen Strassen, Fuss- und Radwegen	Absatz 1: Verweis auf kantonale Regelungen (Strassenbaugesetz). Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet. Absatz 2: Die Strassenabstände werden im GBR 2021 im Artikel 4 Absatz 15 ff geregelt. Für den Ortsteil Trimstein gelten neu grössere Strassenabstände als bisher. 4.0 m anstelle 3.6 m entlang von Detailerschliessungsstrassen und 4.0 m anstelle von 2.0 m entlang von Radwegen. Im Sinne des öffentlichen Interesses (Erschliessung, Sicherheit, Lärmschutz, etc.) ist dies gerechtfertigt. Die bestehenden Bauten und Anlagen geniessen Besitzstand. Neu- und Ersatzbauten sind in Trimstein eher wenige zu erwarten.
Art. 15 - Bauabstand von Gewässern	Die Abstände von Gewässern werden komplett neu geregelt und neu mit Gewässerräumen auf dem Zonenplan definiert. Siehe Art. 42 GBR 2021 und Zonenplan 2.
Art. 16 – Bauabstand von Eisenbahnlinien	Die Regelung ist sinngemäss im Anhang GBR 2021 enthalten (Zonenabstand).
Art. 17 – Bauabstand zum Wald	Verweis auf kantonale Regelungen. Im GBR 2021 wird auf die Wiederholung übergeordneter Vorschriften weitgehend verzichtet.
Art. 18 – Bauabstand von Zonengrenzen	Die Regelung ist in Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 18 und 19 GBR 2021 zu finden.
Art. 19 – Allgemeines zu Grenzabständen	Absatz 1 findet sich in Art. 4 Abs. 1 GBR 2021. Abs. 2, 3 und 4 finden sich im Anhang zum GBR 2021 oder in der BMBV.
Art. 20 – Bauabstände für An- und Nebenbauten	Absatz 1 findet sich in Art. 4 Abs. 7 und 8 GBR 2021. Absatz 2 findet sich in Art. 5 Abs. 2 GBR 2021.
Art. 21 – Bauabstände für unterirdische bauten	Absatz 1 findet sich im Art. 4 Abs. 2 und 3 GBR 2021. Absatz 2 findet sich im Art. 4 Abs. 2 und im Art. 4 Abs. 10 (Abgrabungen) GBR 2021.

Artikel im GBR Trimstein 1997	Neue Bestimmung im GBR 2021 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 22 – Bauabstände von Tiefbauten und dergleichen	Absatz 1 ist im Art. 4 Abs. 1 GBR 2021 wieder zu finden. Neu beträgt für Schwimmbecken einen Abstand von 2.00 m an Stelle des kleinen Grenzabtsandes. Absatz 3 ist im Art. 5 Abs. 2 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 23 – Unterschreitung der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile	Absatz 1 (Zivilrechtliches) entfällt. Absatz 2 ist im Art. 5 Abs. 2 GBR 2021 wieder zu finden. Absatz 3 ist im Art. 4 Abs. 11 bis 13. Der Gebäudeabstand bei einen grossen und einem kleinen Grenzabstand wird von 12.00 m auf 10.00 m verkürzt.
Art. 24 – Anlagen und Bauten im Grenzabstand	Absatz 1 ist im Art. 4 Abs. 5 wieder zu finden. Absatz 2 (Zivilrechtliche Abstände) nur noch hinweisender Charakter im GBR 2021.
Art. 25 - Gebäudeabstände	Absatz 1 ist im Art. 5 Abs. 11 GBR 2021 wieder zu finden. Absatz 2 ist im Art. 4 Abs. 7 und 8 GBR 2021 wieder zu finden. Absatz 3 ist im Art. 4 Abs. 12.
Art. 26 – Gebäudelänge und Gebäudetiefe	Absatz 1 ist im Art. 3 GBR 2021 wieder zu finden. Die Gebäudetiefe wird aufgehoben. Absatz 2 und 3 ist im Art. 4 Abs. 4 und 5 GBR 2021 wieder zu finden. Absatz 4 ist im Art. 4 Abs. 9 GBR 2021 und in der BMBV geregelt.
Art. 27 – Gebäudehöhe	Absatz 1 wird mit der BMBV aufgehoben. Abgrabungen sind in Art. 4 Abs. 10 GBR 2021 geregelt. Absatz 2 ist im Art. 5 Abs. 4 GBR 2021 wieder zu finden. Absatz 3 ist im Art. 4 Abs. 9 GBR 2021 wieder zu finden. Absatz 4 ist im Art. 4 Abs. 10 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 28 – Geschosse	Der Artikel ist im Art. 3 Abs. 6 bis 8 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 29 Dachausbau	Die Regelung entfällt. Das Nutzungsmass wird nicht begrenzt.
Art. 30 – Dachform, Dachgestaltung	Der Artikel ist im Art. 21 GBR 2021 wieder zu finden. Spezielle Vorgaben werden im Sinne der Vereinheitlichung aufgehoben.
Art. 31 - Dachaufbauten	Der Artikel ist im Art. 21 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 32 – Besonnung , Belichtung	Der Artikel entfällt. Es gilt der Art. 64 BauV.
Art. 33 – Lärmschutz, Luftreinhaltung	Es gilt Art. 3 Abs. 1 GBR 2021 und die Vorschriften nach LSV und LRV.
Art. 34 – Bedeutung Zonenvorschriften	Absatz 1 ist im Art. 2 GBR 2021 wieder zu finden. Absatz 2 ist im Art. 3 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 35 - Ortsbildschutzgebiete	Absatz 1 und 2 sind im Art. 34 GBR 2021 wieder zu finden. Absatz 3 ist im Art. 36 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 36 - Wohnzone	Der Artikel ist im Art. 2 Abs. 2 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 36A – Zone mit Planungspflicht (ZPP)	Die ZPP Neuhausmatte wird aufgehoben und das Gebiet der Zone Erhaltung ZE gemäss Art. 8 GBR 2021 zugewiesen.

Artikel im GBR Trimstein 1997	Neue Bestimmung im GBR 2021 Münsingen Begründung von Abweichungen
Art. 37 – Bestehende Überbauungsordnungen	Die UeO „Gmeinen“ wird aufgehoben und das Gebiet der Mischzone Kern Erhalt MKE gemäss Art. 7 GBR 2021 zugewiesen. Die UeO Neuhausmatte wird aufgehoben und das Gebiet der Zone Erhaltung ZE gemäss Art. 8 GBR 2021 zugewiesen.
Art. 38 – Wohn- und Gewerbezone	Der Artikel ist im Art. 2 Abs. 3 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 39 – Kernschutzzone	Der Absatz 2 ist im Art. 2 Abs. 4 GBR 2021 wieder zu finden. Die übrigen Bestimmungen sind im Art. 7 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 40 - Gartenbauzone	Die Bestimmungen sind im Art. 12a GBR 2021 zu finden.
Art. 41 – Baupolizeiliche Masse	Der Artikel ist im Art. 3 GBR 2021 wieder zu finden. Die Zone WZ entspricht der Zone W2, die WGZ der Zone M2 GBR 2021. Die Gebäudetiefe wird aufgehoben, die Gebäudelänge wird angepasst und die AZ wird aufgehoben bzw. durch eine min. GFZo ersetzt.
Art. 42 – Zone für öffentliche Nutzung	Der Bestimmungen sind im Art. 13 Abs. 3 ZöN Nr. 38 und ZöN Nr. 39 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 43 – Landwirtschaftszone	Der Artikel ist im Art. 15 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 43A – Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)	Die Bestimmungen sind in der ZSF Nr. 9 im Art. 14 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 44 – Landschaftsschutzgebiet	Der Artikel ist im Art. 38 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 45 – Ökologische Naturobjekte	Die Bestimmungen sind im Artikel 39 bis 42 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 46 – Ökologische Vernetzung	Der Artikel entfällt. Neu ist der Kanton (ANF) zuständig. Siehe auch Art. 48 GBR 2021.
Art. 47 – Archäologisches Schutzgebiet	Der Artikel ist im Art. 44 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 48 – Historische Verkehrswege	Der Artikel ist im Art. 43 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 49 - Abgeltung	Der Artikel entfällt. Neu ist der Kanton (ANF) zuständig.
Art. 50 - ..	Bereits aufgehoben am 18.06.2012
Art. 51 - Zuständigkeiten	Der Artikel ist im Art. 52 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 52 …	Bereits aufgehoben am 18.06.2012
Art. 53 …	Bereits aufgehoben am 18.06.2012
Art. 54 – Wiederhandlungen	Der Artikel ist im Art. 53 GBR 2021 wieder zu finden.
Art. 55 - Gebühren	Es gilt das Gebührenreglement der Gemeinde Münsingen.
Art. 56 – Aufhebung bestehender Vorschriften	Der Artikel ist im Art. 55 GBR 2021 wieder zu finden.

Anhang 3 Bilanz Fruchtfolgeflächen

Einwohnergemeinde Münsingen
Flächenbilanz von Fruchtfolgeflächen, Kulturland und Zonenplanänderung
15. Mai 2022
ecoptima

Münsingen 2030 – Bilanz FFF/Kulturland 06286

(15.05.2022)

Einzonung

Nr.	Parzellen-Nr.	Fläche gesamt (m^2)	Anteil Kulturland (m^2)	Anteil FFF (m^2)
2.1	181	2'344.7	0.0	0.0
2.2	1972 (130.02)	60.9	0.0	0.0
2.3	817, 129	1'229.3	73.2	0.0
2.4	91	825.7	0.0	0.0
2.5	848, 871	4'423.4	0.0	0.0
2.6	870	1'196.4	0.0	0.0
2.7	5	77.3	24.9	24.9
2.8	661	1'256.5	301.5	293.5
2.9	277	2'453.0	1'870.7	0.0
3	277	6'327.9	3'150.2	0.0
3.1	939	359.3	0.0	0.0
3.2	175	217.7	79.4	0.0
3.3	2537	1'680.0	1'488.1	1'488.1
3.4	616	300.0	300.0	0.0
3.5	797	149.2	149.2	137.1
3.6	201	64.4	64.4	60.1
3.7	1931	109.0	0.0	0.0
Total		**23'074.8**	**7'501.6**	**2'003.8**

Auszonung

Nr.	Parzellen-Nr.	Fläche gesamt (m^2)	Anteil Kulturland (m^2)	Anteil FFF (m^2)
1.1	27	700.0	0.0	0.0
1.2	5	3'197.4	0.0	0.0
1.3	5	310.0	0.0	0.0
1.4	175	81.6	0.0	0.0
1.5	175	16.6	0.0	0.0
1.6	5	3'753.4	0.0	0.0
1.7	2533	577.1	0.0	0.0
1.8	1926	147.0	0.0	0.0
Total		**8'783.1**	**0.0**	**0.0**

Kompensationsfläche

Bezeichnung	Parzellen-Nr.	Fläche gesamt (m^2)	Anteil FFF/ Kulturland (m^2)	Art der Kompensation
a	27	3'161.5	3'161.5	Auszonung/Neuerhebung
Total		**3'161.5**	**3'161.5**	

Anhang 4 Rechnerischer Nachweis Gewässerraumbreiten

Münsingen: OP-Revision

17. Februar 2021

Gewässerraum Fliess- und stehende Gewässer

Gewässer	nGSB*	Gewässerraum	Bemerkungen
Fliessgewässer			
Ortsteil Trimstein			
Schwarzbach	1.3-1.6	11.00	Anteilsmässig 6.00 m auf dem Gebiet der Gemeinde Münsingen
Mooskanal	0.6-1.1	11.00	Im Bereich von Ufergehölzen Verbreiteung auf max. 14.00 m (Ufergehölz + 3.00 m Pufferstreifen)
Stückere	0.4-1.3	11.00	
Bachtelebach	0.4	11.00	
Bächel	1.0	11.00	
Bächel-Stampfelibach	1.0-1.3	11.00	Bezgl. Festlegung dicht überbauter Gebiete vgl. Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision S. 73 und 112ff Im Bereich von Ufergehölzen Verbreiteung auf max. 18.00 m (Ufergehölz + 3.00 m Pufferstreifen)
Geissmettlebach	1.3	11.00	
Ortsteil Tägertschi			
Bachsgrabe	1.3	11.00	Anteilsmässig 7.00 m auf dem Gebiet der Gemeinde Münsingen (inkl. Ufergehölz + 3.00 m Pufferstreifen)
Tägertschibach	2.2-2.3	13.00	Auf ganze Zahl gerundet; Bezgl. Festlegung dicht überbauter Gebiete vgl. Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision S. 73 und 112ff Im Bereich von Ufergehölzen Verbreiteung auf max. 29.00 m (Ufergehölz + 3.00 m Pufferstreifen)
Tägertschibach, eingedolter Abschnitt in der Landwirtschaftszone, angrenzend an Bauzone		11.00	
Hütligebach	1.3	11.00	Ausnahmsweise Festlegung Gewässerraum ausserhalb Bauzone für eingedoltes Gewässer, da sich die Leitung in unmittelbarer Nähe von Gebäuden befindet. Der Gewässerraum wir bis zum Zusammenfluss mit dem Tägertschibach festgelegt
Höllbach, Abschnitt entlang Gemeindegrenze	2.1	12.00	Auf ganze Zahl gerundet Im Bereich von Ufergehölzen Verbreiteung (Ufergehölz + 3.00 m Pufferstreifen)
Höllbach, Abschnitt entlang Gemeindegrenze	0.5	11.00	Anteilsmässig 6.00m auf dem Gebiet der Gemeinde Münsingen
Höllbach, Abschnitt im Bereich Holzacherwald	2.1	12.00	Auf ganze Zahl gerundet
Höllbach, Abschnitt im Bereich Hinders Rütiholz	1.3	11.00	Im Bereich von Ufergehölzen Verbreiteung auf max. 38.00 m (Ufergehölz + 3.00 m Pufferstreifen)
Eingedolter Höllbach ab Hubelweid	2.1	12.00	Auf ganze Zahl gerundet Ausnahmsweise Festlegung Gewässerraum ausserhalb Bauzone für eingedoltes Gewässer, da sich die Leitung in unmittelbarer Nähe von Gebäuden resp. der Strasse befindet

*Die nGSB resultiert aus dem kant. Gewässernetz

Gewässer	nGSB*	Gewässerraum	Bemerkungen
Ortsteil Münsingen			
Bachsgrabe-Schwandbach	1.3	11.00	Im Bereich von Ufergehölzen Verbreiteung auf max. 36.00 m (Ufergehölz + 3.00 m Pufferstreifen)
Schwandbach	1.2	11.00	Im Bereich von Ufergehölzen Verbreiteung auf max. 18.00 m (Ufergehölz + 3.00 m Pufferstreifen)
Üsseri Giesse, Abschnitt im Bereich Gemeindegrenze	5.6	36.00	Kommunales Naturschutzgebiet (Biodiversitätskurve) Auf ganze Zahl gerundet
Üsseri Giesse, Abschnitt im Bereich Walkirüti/Walki	4.4	32.00	Kommunales Naturschutzgebiet (Biodiversitätskurve) Auf ganze Zahl gerundet
Üsseri Giesse, Abschnitt im Bereich der Bauzone	4.4	18.00	Bezgl. Festlegung dicht überbauter Gebiete vgl. Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision S. 73 und 112ff
Üsseri Giesse, Abschnitt im Bereich Zusammenfluss Üsseri und Inneri Giesse	4.4	21.00	Gem Absprache mit OIK II Bezgl. Festlegung dicht überbauter Gebiete vgl. Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision S. 73 und 112ff
Üsseri Giesse, Abschnitt im Bereich Im Stock	4.4	32.00	Biodiversitätskurve >generalisiert auf mäandrierenden Bachabschnitt Auf ganze Zahl gerundet
Üsseri Giesse, Abschnitt im Bereich Schützerüti/Stockrüti	3.3	25.00	Kommunales Naturschutzgebiet (Biodiversitätskurve) Auf ganze Zahl gerundet
Üsseri Giesse, Abschnitt im Bereich Baggersee	3.3	15.00	Minimaler Gewäserraum für stehende Gewässer, beschränkt auf die Abgrenzung zur Autobahn (vgl. Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision S. 73)
Inneri Giesse, Abschnitt im Bereich der Bauzone	5.5	21.00	Auf ganze Zahl gerundet; Bezgl. Festlegung dicht überbauter Gebiete vgl. Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision S. 73 und 112ff
Inneri Giesse, Abschnitt im Bereich Geissrüti/Heuetlirüti	4.9	19.00	Auf ganze Zahl gerundet Im Bereich von Ufergehölzen Verbreiteung auf max. 34.00 m (Ufergehölz + 3.00 m Pufferstreifen)
Inneri Giesse, Abschnitt im Bereich westlich der Bahnlinie (Heuetlirüti)	1.3	11.00	
Inneri Giesse, Abschnitt im Bereich östlich der Bahnlinie (Türle, Neuhaus)	~~1.3~~ 2.1* ~~1.3~~ 2.6*	18.00 21.00	*Schätzung Baumschutzgebiet/Kommunales Landschaftsschutzgebiet (Biodiversitätskurve) Jeweils auf ganze Zahl gerundet
Zwüsche Giesse	1.0	11.00	Bezgl. Feslegung dicht überbauter Gebiete vgl. Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision S. 73 und 112ff
Grabebach ausserhalb der Bauzone im Gebiet Hölzliacher	3.8	Gewässer-parzelle	Vgl. Erläuterungen im Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision S. 74
Grabebach, eingedolter Abschnitt innerhalb der Bauzone im Bereich Schulhäuser Schlossmatt	3.8	17.00	Auf ganze Zahl gerundet
Grabebach, eingedolter Abschnitt innerhalb der Bauzone im Bereich Sägegasse/Alte Bahnhofstrasse/Thunstrasse/ Tägertschistrasse	2.7	11.00	Gewährleistung der Zugänglichkeit zum Gewässer, vgl. Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision S. 73 Bezgl. Festlegung dicht überbauter Gebiete vgl. Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision S. 73 und 112ff

*Die nGSB resultiert aus dem kant. Gewässernetz

Gewässer	nGSB*	Gewässerraum	Bemerkungen
Grabebach, eingedolter Abschnitt innerhalb der Bauzone im Bereich Hintergasse	2.7	6.00	Dicht überbautes Gebiet (reduziert); Bezgl. Festlegung dicht überbauter Gebiete vgl. Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision S. 73 und 112ff Auf der Höhe der ZPP Chne-bugasse sind 6.00 m Gewässerraum zweckdienlich, da der Gewässer-unterhalt von der im Eigentum der Gemeinde liegenden Strasse aus erfolgt. Zum öffentlichen Raum dazu kommt noch der Strassen-abstand, welcher ebenfalls für den Unterhalt genutzt werden kann.
Grabebach, Abschnitt innerhalb der Bauzone im Bereich Mühletalstrasse bis Mühletalstrasse 18	2.7	8.00-11.00	Dicht überbautes Gebiet (reduziert); Bezgl. Festlegung dicht überbauter Gebiete vgl. Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision S. 73 und 112ff
Grabebach, Abschnitt innerhalb der Bauzone im Bereich Mühletalstrasse bis zur Verzweigung (Mühletalstrasse 22)	2.7	11.50	Asymmetrische Festlegung; Ab Achse Richtung Strasse dicht überbautes Gebiet (reduziert) 4.00 m resp. 8.00 m, Richtung Wald Gewässerraumkorridor 7.50 m; Bezgl. Festlegung dicht überbauter Gebiete vgl. Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision S. 73 und 112ff
Grabebach, Abschnitt innerhalb der Bauzone im Bereich Mühletalstrasse bis zur Verzweigung (Mühletalstrasse 33)	2.1	eingedolt: 8.00 offen: 12.00	Eingedolter Abschnitt = dicht überbautes Gebiet (reduziert); Bezgl. Festlegung dicht überbauter Gebiete vgl. Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision S. 73 und 112ff
Grabebach, Abschnitt im Bereich Moosmatt	1.3	11.00	Ausnahmsweise Festlegung Gewässerraum ausserhalb Bauzone für eingedoltes Gewässer, da sich die Leitung in unmittelbarer Nähe von Gebäuden befindet
Grabebach, Abschnitt Mühletalstrasse 24 bis zur Verzweigung Tägertschibach	2.7 2.3	14.00 13.00	Jeweils auf ganze Zahl gerundet
Uteloobach, eingedolter Abschnitt Verzweigung Inneri Giesse bis Parzelle Nr. 3552	2.1	11.00	Gewährleistung der Zugänglichkeit zum Gewässer, vgl. Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision S. 73
Uteloobach, offener Abschnitt ab Parzelle Nr. 3553	2.1	14.00	Gewässerparzelle
Uteloobach, Abschnitt im Bereich Uteloowald	2.1	12.00	Auf ganze Zahl gerundet

*Die nGSB resultiert aus dem kant. Gewässernetz

Gewässer	Gewässerraum	
Aare (vgl. EB S. 74)		
Aare	75.00	Anteilsmässig 75.00 m auf dem Gebiet der Gemeinde Münsingen
Aare im Bereich der Wasserbaupläne Obere Belpau und Chesselau sowie Auwald		Gem. Absprache mit OIK II: Erweiterung des Gewässerraums bis an die Baulinie der Autobahn
Gewässer	Gewässerraum	
Stehende Gewässer (vgl. EB S. 73)		
Baggersee	15.00	Gem. Absprache mit OIK II: 15.00 m ab Uferlinie, der Gewässerraum wird auf die Baulinie der Autobahn reduziert
Teich im Bereich Schützenrüti (Parzelle Nr. 394)	15.00	15.00 m ab Uferlinie, gem. Absprache mit OIK II
See im Bereich Chesselau (Parzelle Nr. 2587)	15.00	15.00 m ab Uferlinie, gem. Absprache mit OIK II

*Die nGSB resultiert aus dem kant. Gewässernetz

Anhang 5 Nachtrag Interessenabwägung Im Stock (RGSK 2021)

Mit Beschluss vom 09.11.2021 verzichtete das Parlament der Gemeinde Münsingen auf die Einzonung des Gebiets «Im Stock» in die ZPP AF. Die Parzellen verbleiben in der Landwirtschaftszone und werden im Zonenplan entsprechend bezeichnet.

Abteilung Bau
Bau, Planung und Umwelt

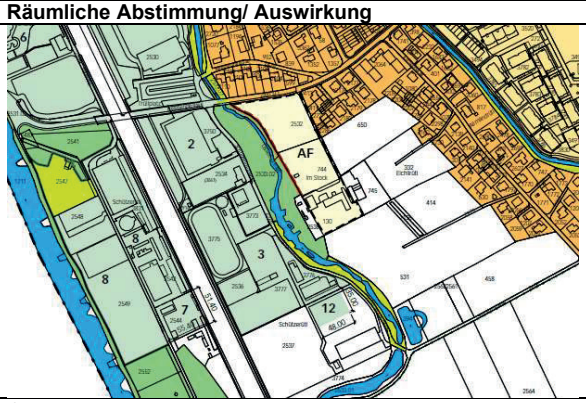
Gemeinde Münsingen
Thunstrasse 1
3110 Münsingen
031 724 52 20
www.muensingen.ch

münsingen
vielfältig nachhaltig

Referenz Nachtrag Interessenabwägung Im Stock
Datum **11.08.2021**

Interessenabwägung Im Stock (Gebiet S-VW.1.32 im RGSK 2021),

Gemeinde Münsingen, Nachtrag zum EB vom 7. April 2021

Kriterien	Räumliche Abstimmung/ Auswirkung	Beurteilung
Perimeter und Fläche		erfüllt
ÖV-EGK	C	erfüllt
MIV: Kapazitäts-nachweis	Erschliessung über Belpbergstrasse (Basiserschliessung) bis zur Parzelle 2532. Detailerschliessung Parzelle 3352 ist öffentliche Strasser im Eigentum Gemeinde. Die Gemeinde baut die Entlastungsstrasse Nord (Baubeginn 01.09.2021) mit durchgehender Industriestrasse bis zur Belpbergstrasse (Agglomerationsprojekte). Die MiV Erschliessung ist damit nachhaltig sichergestellt. Das ganze Quartier westlich der Bahnlinie ist bereits Tempo-30 Zone (inkl. Belpbergstrasse)	erfüllt
MIV: Einhaltung der lokalen Belastbarkeiten	Nicht betroffen. Massnahme liegt nicht im Anwendungsbereich der Arbeitshilfe «Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten», 2015.	
LV-Erschliessung	Anschluss an Belpbergstrasse mit Tempo-30-Zone mit Kernfahrbahn und beidseitigen Radstreifen im Mischverkehr; gute Erreichbarkeit zu Fuss und mit dem Velo zum Bahnhof (800 m) und ins Zentrum (900 m). Die Gemeinde baut beim Bahnhof eine neue Veloquerung mit direktem Anschluss zum Zentrum (Agglomerationspgramm).	erfüllt
Einbindung in übergeordnete Verkehrsnetze (ÖV und LV)	Das Gebiet liegt in Gehdistanz von 150 m zur Bushaltestelle «Allmendweg». Die Linie 163 hat 4 Anschlüsse pro Stunde zum Bahnhof (6 bis 11 Min. Fahrzeit). Der Bahnhof ist mit Velo und zu Fuss auf ebenem Weg in 800 m erreichbar. Das regionale Velowegnetz führt direkt am Vorranggebiet vorbei. Ebenso die Wanderwege. Die Einbindung in das übergeordnete Velo- und ÖV-Netz ist gewährleistet.	erfüllt
Störfallvorsorge	nicht betroffen Das Gebiet liegt ausserhalb des Konsultationsbereichs der Autobahn.	
Naturgefahren	nicht betroffen	

	Das Gebiet liegt ausserhalb des Gefahrenbereichs der äusseren Giesse (siehe Zonenplan 3)	
Nationale Schutzgebiete Natur und Landschaft	nicht betroffen Das Gebiet liegt direkt angrenzend aber ausserhalb des Naturschutzgebietes Aarelandschaft Thun-Bern (siehe Zonenplan 2). Siehe Gestaltungsgrundsätze in der ZPP-Bestimmung.	
Regionale / kantonale Schutzgebiete Natur und Landschaft	nicht betroffen Das Gebiet liegt direkt angrenzend aber ausserhalb eines Waldgebietes. Die ZPP-Bestimmungen regeln den Waldabstand wie folgt: „Gebäude mit Wohnnutzungen müssen mindestens 15.00 m Abstand zum Wald einhalten“ sowie „Neubauten auf den Parzellen Nrn. 2532 und 744 sind mit Flachdächern auszuführen und stehen stirnseitig zur Wald-Baulinie“.	
Kommunale Schutzgebiete Natur und Landschaft	nicht betroffen	
Gewässer (Oberflächengewässer und Grundwasser)	Entfernung der Parzellengrenze zur Äusseren Giesse 5 – 6 m. Der Gewässerraum beträgt 32 m. Die Bebauung muss den Waldabstand einhalten und damit automatisch auch den Gewässerraum (siehe ZPP-Bestimmungen).	erfüllt
Archäologie	nicht betroffen	
Ortsbildschutz/ISOS	nicht betroffen	
Verfügbarkeit	Die Gemeinde Münsingen wird mit den Grundeigentümer/-innen des Areals eine vertragliche Bauverpflichtung gemäss Art. 126b BauG vereinbaren. Diese wird bis Ende 2021 abgeschlossen und ist als Voraussetzung für die Genehmigung der Einzonung anerkannt.	erfüllt
Kulturland und FFF	FFF partiell betroffen Die Parzelle 2532 gilt als Fruchtfolgefläche. Die Parzelle wurde seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Sie wurde bis vor 20 Jahren wegen der Nähe zum Baugebiet als Baumschule genutzt. Das Gutachten zur FFF liegt vor. Die Gemeinde Münsingen ist nahezu komplett von Fruchtfolgeflächen umschlossen; Gebiete ohne FFF-Qualität sind entweder dezentral und bestehen aus Waltgebiet oder Bauläufen. Die betroffene Fläche kann in Münsingen kompensiert werden (siehe Erläuterungsbericht Ortsplanungsrevision. Interessenabwägung zugunsten Einzonung	erfüllt
Nähe zu Bildungseinrichtungen der Primarstufe	Schulen aller Stufen und Kindergärten in direkter Umgebung im Ortsteil West, 1‘100m Distanz auf separaten Schulwegen und alles in T-30 Zone. Tennishalle 100m, Sportplätze 200 m, Parkbad 300 m	erfüllt
Einrichtungen des täglichen Bedarfs	Mehrere Grossverteiler im Zentrum bzw. Bahnhofbereich.	erfüllt

Gemeinde Münsingen, Auszug aus GBR 2021, Version 1. Auflage

ZPP AF «Im Stock»

[1] Planungszweck

Die ZPP AF «Im Stock» bezweckt:

- die Schaffung einer attraktiven, gut gestalteten und dichten Wohnüberbauung mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen,
- die Gewährleistung einer rationellen Erschliessung und Parkierung,
- die Berücksichtigung und gute Gestaltung zum westlich angrenzenden Naturschutzgebiet,
- die Ermöglichung einer etappiert realisierbaren Bebauung innerhalb einer Überbauungsordnung.

[2] Verfahren zur Qualitätssicherung

Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist die Überbauungsordnung auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag oder Testplanung mit mindestens drei Teams) gemäss SIA Ordnungen 142 und 143 zu erarbeiten.

[3] Art der Nutzung

Wohnen nach Art. 2 Abs. 2

[4] Mass der Nutzung

Parzellen Nrn. 2532 und 744:

- Minimale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.70
- Maximale Geschossflächenziffer oberirdisch: 0.80
- Sofern im Verfahren zur Qualitätssicherung nach Abs. 2 nachgewiesen werden kann, dass ein höheres Nutzungsmass ortsbaulich verträglich ist, kann der Gemeinderat die GFZo um maximal 0.15 erhöhen.
- Maximal 2 Vollgeschosse
- Bei Gebäuden, die ausschliesslich preisgünstige Wohnungen mit Kostenmiete enthalten, sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig
- Gebäude mit Wohnnutzungen müssen mindestens 15.00 m Abstand zum Wald einhalten

Das maximale Mass der Nutzung wird im Rahmen der Verfahren zur Qualitätssicherung (Abs. 2) ermittelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den maximalen Wert.

Wald-Baulinie gemäss KwaG Art. 26 Abs. 2

Parzelle Nr. 130:

- gemäss Art. 8 Zone Erhaltung

Vgl. Art. 8

[5] Gestaltungsgrundsätze

- Die Bauvolumen und die Setzung der Neubauten sind so zu wählen, dass sowohl in den Zwischenzuständen (Etappierung) als auch im Endzustand eine aus städtebaulicher und freiräumlicher Sicht gute Lösung erreicht wird.
- Neubauten auf den Parzellen Nrn. 2532 und 744 sind mit Flachdächern auszuführen und stehen stirnseitig zur Wald-Baulinie.
- Es ist eine zusammenhängende, ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität und möglichst wenig Bodenversiegelung sicherzustellen.
- Es ist ein ökologisch wertvoller und gestalterisch ansprechender Übergang von der Siedlung zum angrenzenden Naturschutzgebiet Aarelandschaft Thun-Bern sicherzustellen.

[6] Erschliessungsgrundsätze

- Die Parkierung für die Parzellen Nrn. 2532 und 744 ist in einer gemeinsamen Einstellhalle unterzubringen. Die unterirdische Parkierung ist ab der bestehenden Stichstrasse und nahe der Belpbergstrasse zu erschliessen.
- Oberirdische Besucherparkplätze sind nur entlang der Stichstrasse und in untergeordnetem Mass zulässig und angemessen zu gestalten.
- Ein Carsharing-Parkplatz ist in die Überbauung zu integrieren.
- Die Bandbreite der zulässigen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist gegenüber dem Normbedarf gemäss Art. 49 BauV um mindestens die folgenden Masse zu reduzieren:
  Obergrenze: -40 %
  Untergrenze: -30 %
- Mit dem Baugesuch zur Überbauungsordnung ist ein Mobilitätskonzept nach den Richtlinien der Gemeinde einzureichen.

[7] Lärmempfindlichkeitsstufe

- ES II
- In der Überbauungsordnung ist aufzuzeigen, wie mittels planerischen, gestalterischen und baulichen Massnahmen sichergestellt werden kann, dass die notwendige Schallpegeldifferenz zwischen der Autobahn A6 und den Fenstern lärmempfindlicher Räume zur Erreichung der Planungswerte gemäss LRV eingehalten werden kann.
- Bei bestehenden Gebäuden mit Baujahr vor 01.01.1985 sind die um 5 dBA höheren Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

[8] Energie

- Die Erstellung und der Betrieb aller Bauten und Infrastrukturen haben sich an den Grundsätzen der Plusenergie-Quartiere zu orientieren und eine entsprechende Zertifizierung ist anzustreben.
- Die Nutzung von Grundwasser ist anzustreben.
- Es ist nur eine gemeinsame Wärmezentrale zulässig. Diese muss bei Bedarf auch angrenzende Quartiere versorgen können. Spätestens im Rahmen der Erarbeitung der UeO sind die entsprechenden Planungen aufzunehmen.

Regionalkonferenz BernMittelland

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
Daniel Gäumann
Nydeggassee 11/13
3011 Bern

Holzikofenweg 22
Postfach
3001 Bern

Telefon 031 370 40 70
Fax 031 370 40 79

info@bernmittelland.ch
www.bernmittelland.ch

Bern, 11. August 2021

Regionale Bedeutung des Gebietes «Im Stock», Unterstützung der Festsetzung

Sehr geehrter Herr Gäumann

Gemäss Telefonat vom 10. August benötigt das AGR eine Bestätigung, dass die RKBM die Festsetzung des Gebietes «Im Stock» begrüsst. Diesem Anliegen kommen wir gerne nach.

Die Gemeinde Münsingen hat das Gebiet «Im Stock» während der Mitwirkung zum RGSK 2021 im Frühjahr 2020 mit Koordinationsstand ZE zur Aufnahme im RGSK beantragt. Aufgrund seiner zentralen Lage - sehr gute ÖV - Güteklasse C, Erschliessung vorhanden, Nähe zu primären Bildungseinrichtungen, Schliessung eine Lücke im Siedlungskörper aus räumlicher Sicht – wurde das Gebiet im RGSK 2021 als prioritäres Siedlungsentwicklungsgebiet in Form eines Vorranggebiete Siedlungserweiterung Wohnen mit der Nummer S-VW.1.32 aufgenommen. Damit gilt es gemäss Art. 11f Abs. 1 Bst. c als ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel. Eine Weiterentwicklung des Koordinationsstands von prioritären Siedlungsentwicklungsgebieten des RGSK durch die Gemeinden wird durch die RKBM grundsätzlich und ausdrücklich begrüsst. Die dafür erforderliche Interessenabwägung wird durch das AGR beurteilt. Die Gemeinde hat diese erforderliche Interessenabwägung im Rahmen des Erläuterungsberichts vom 21. April 2021, S.51 grundsätzlich erbracht und reicht mit dem beiliegenden Nachtrag noch weitere Nachweise (gemäss RGSK, zeitliche und inhaltliche Vorgaben vom 13.Februar 2018, S.36) ein.

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen beantragen wir dem AGR die Löschung des folgenden Passus':

«…Sofern für die Einzonung der ZPP AF «Im Stock» ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel geltend gemacht werden soll, kann die Einzonung einzig mittels regionaler Betrachtung gemäss Art. 11f Abs. 1 Bst. c BauV erfolgen können, was letztlich die Aufnahme in das RGSK Bern-Mittelland mit Koordinationsstand Festsetzung bedeuten wird. Ob effektiv eine Festsetzung erzielt werden kann, muss im Rahmen des RGSK-Prozesses verifiziert werden.» **GV (** 2. Vorprüfung vom 30.Juli 2021, S. 8, Kap. 4.2.2).

Falls Sie damit einverstanden sind, bestätigen Sie bitte der Gemeinde Münsingen und der RKBM mit einem redaktionell abgeänderten und unterzeichneten 2. Vorprüfungsbericht und stellen Sie diesen **bis Mittwoch, 11. August 2021, 1400 Uhr** per Mail an martin.niederberger@muensingen.ch und rebekka.christ@bernmittelland.ch. Der Gemeinderat von Münsingen wird anlässlich den heute Nachmittag stattfindenden Gemeinderatsitzung die 2. Auflage der Ortsplanung verabschieden. Ihr neuer Vorprüfungsbericht ist dabei eine wichtige Entscheidgrundlage.

Freundliche Grüsse
Regionalkonferenz Bern-Mittelland

Andrea Schemmel
Fachbereichsleiterin Raumplanung RKBM

Beilage:
Interessenabwägung Gebiet Im Stock, Nachtrag vom 10. August 2021